

№.	reg. 0-12-09	verz.
20070225		
Statenvergadering		
Bouwverordening		
rekening		
Bouwbeleid		
		par.

Bouwplan hooiberg

Brand 30 te Zeeland


Ruimtelijke Onderbouwing

Opdrachtgever: P.J.I.M. van Boekel

Rapportnummer: S0027-R-004.20

Datum vrijgave: Oktober 2009

Auteur: A.P.M. Zwaans

paraaf: 



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	VRIJSTELLINGSVERZOEK.....	4
1.2	LEESWIJZER	4
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT (PROJECTPROFIEL).....	5
2.1	SITUERING VAN HET PROJECT	5
2.2	TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	6
3	BESCHRIJVING VAN HET GEBIED (INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL)	7
3.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	7
3.2	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN	7
3.3	BEELDKWALITEIT	8
3.4	HOOIBERGEN KANSENKAART.....	8
4	PLANOLOGISCH KADER	11
4.1	RIJKSBELEID.....	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID	11
4.2.1	<i>Interim-Structuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'</i>	11
4.2.2	<i>Uitwerkingsplan Peel en Maas</i>	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
4.3.1	<i>Structuurvisie Plus</i>	15
4.3.2	<i>Bestemmingsplan</i>	15
4.3.3	<i>Beleid Recreatie en Toerisme</i>	16
4.3.4	<i>Hooibergenbeleid</i>	16
5	MILIEU ASPECTEN VAN HET PROJECT	17
5.1	NATUUR EN LANDSCHAP	17
5.2	LUCHTKWALITEIT	17
5.3	GELUID.....	17
5.4	BODEM	17
5.5	WATER.....	18
5.6	DUURZAAM BOUWEN.....	18
6	OVERIGE PLANOLOGISCH ASPECTEN VAN HET PROJECT.....	19
6.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDE.....	19
6.2	EXTERNE VEILIGHEID	19
6.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	19
6.4	VERKEER EN PARKEREN	19
6.5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
7	MOTIVATIE VAN DE VRIJSTELLING	21
8	CONCLUSIE.....	22

BIJLAGE

- Bijlage 1 Beleid Hooibergen Gemeente Landerd.
- Bijlage 2 Categorieaanwijzing Provincie Noord-Brabant.
- Bijlage 3 Bepantingsplan Brand 30.
- Bijlage 4 Bedrijfsplan Bed & Breakfast Brand 30

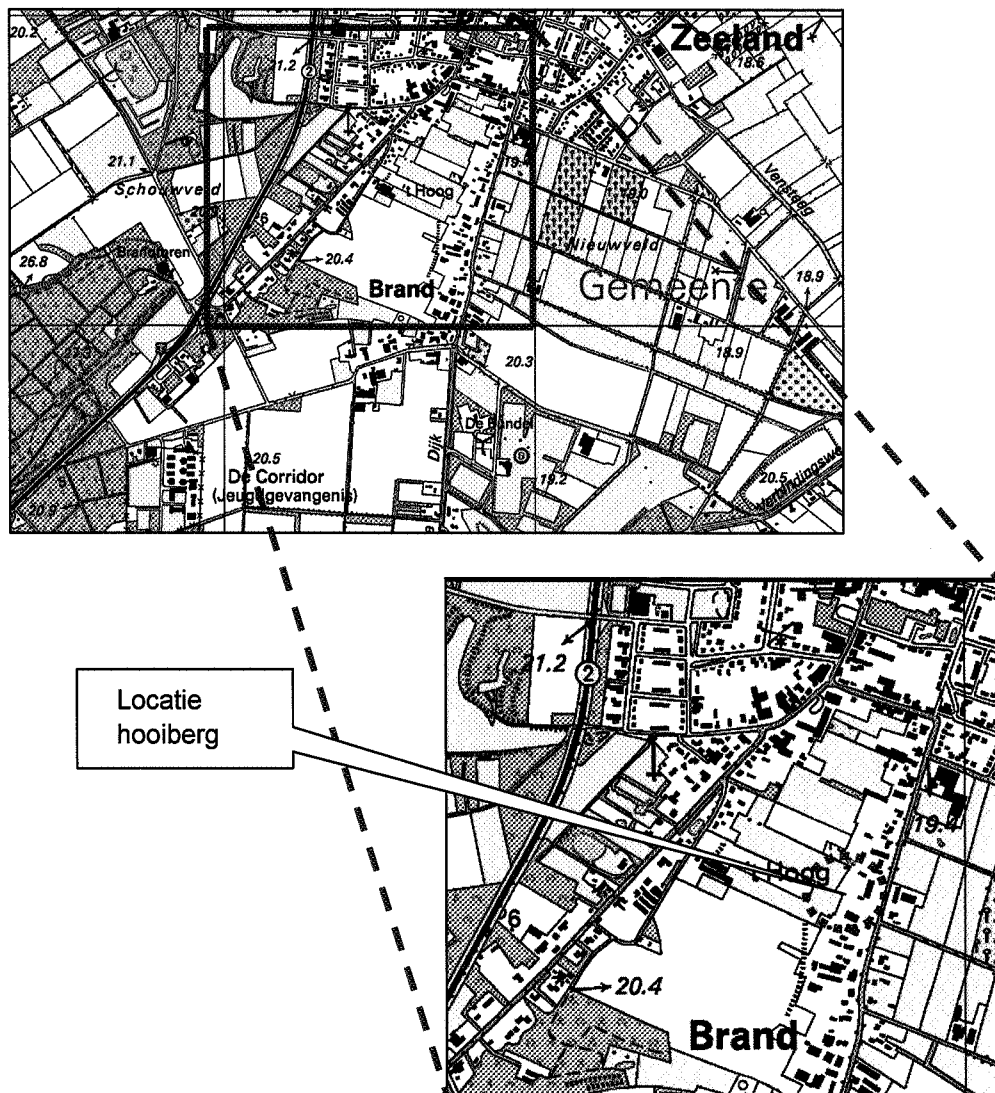
1 Inleiding

De heer P.J.I.M. van Boekel heeft het initiatief genomen om een bouwplan voor een hooiberg te realiseren op het adres Brand 30 te Zeeland.

Ten behoeve van de te doorlopen vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet Ruimtelijke op de Ordening (WRO) heeft de gemeente Landerd aan de initiatiefnemer verzocht om hiervoor een ruimtelijke onderbouwing te laten opstellen.

Deze rapportage vormt de vereiste ruimtelijke onderbouwing en is tot stand gekomen in goed overleg met de gemeente Landerd, de initiatiefnemer en de Stichting Hooibergen.

In onderstaand kaartfragment is de locatie en omgeving van het bouwplan aangegeven.



Kaartfragment: Situering locatie hooiberg

1.1 Vrijstellingsverzoek

Het bouwplan voor de hooiberg is geprojecteerd op de locatie Brand 30 te Zeeland. De initiatiefnemer wil daar een hooiberg bouwen die gebruik gaat worden als Bed & Breakfast.

Dit bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Enerzijds is dat het bouwen en het gebruik. Anderzijds is dat het toegestane aantal m² bijgebouwen. Door toepassing van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), is het planologisch mogelijk dit bouwplan te realiseren.



Fotofragment: Luchtfoto met aanduiding locatie bouwplan voor een hooiberg

1.2 Leeswijzer

Voor het doorlopen van de vrijstellingsprocedure dient een verzoek hiertoe te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De voorliggende rapportage is als zodanig bedoeld.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het project en in hoofdstuk 3 van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt het planologisch kader. De milieuaspecten van dit project worden in hoofdstuk 5 benoemd en de overige planologische aspecten in hoofdstuk 6. De motivatie van de vrijstelling is in hoofdstuk 7 opgenomen. En in hoofdstuk 8 tenslotte wordt de conclusie verwoord.

2 Beschrijving van het project (projectprofiel)

Het project betreft het bouwplan voor een hooiberg op de locatie Brand 30 te Zeeland.

2.1 Situering van het project

Het voorgenomen bouwplan is gesitueerd in het buitengebied, nabij de woonkern Zeeland, van de gemeente Landerd.

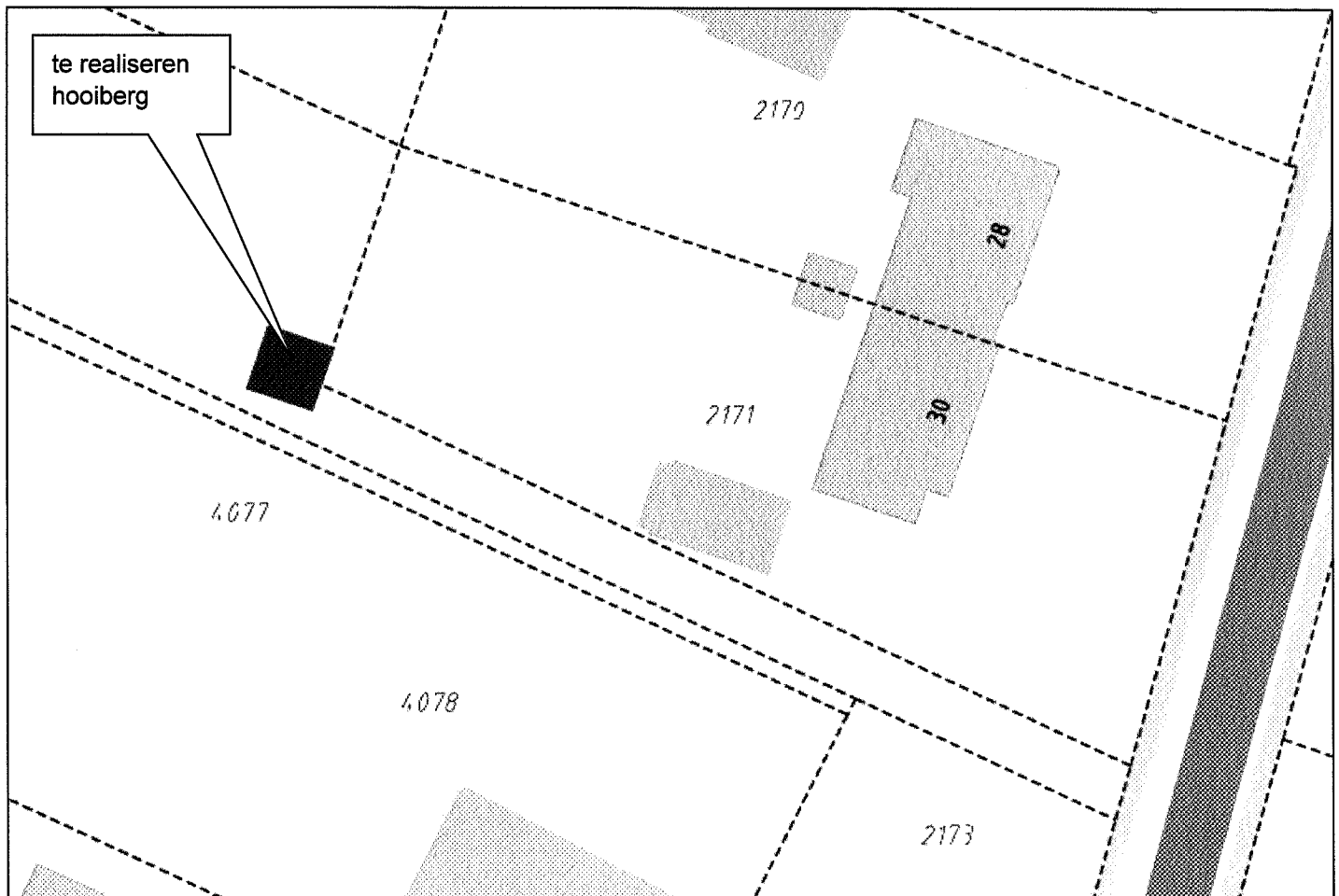
Behorende bij het adres Brand 30 wil de initiatiefnemer een hooiberg bouwen.

De kadastrale aanduiding van dit perceel is:

Kadastrale gemeente: Zeeland
Sectie: H Perceelnummer: 4007

Oppervlakte hooiberg: 36,0 m²

Zie onderstaand kaartfragment voor de situering van het bouwplan voor een hooiberg.



Kaartfragment: kadastrale kaart met situering hooiberg

2.2 Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling

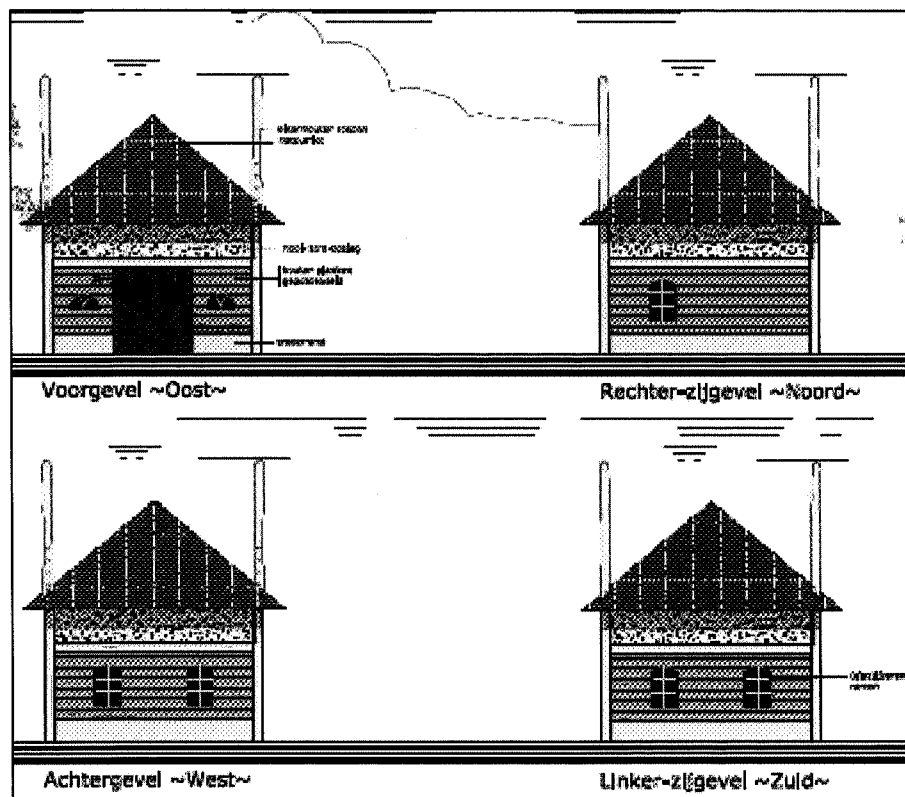
De Stichting Hooibergen heeft het idee ontwikkeld om het buitengebied van de gemeente Landerd te verfraaien. Door het realiseren van een aantal hooibergen op daarvoor geschikte locaties wordt het buitengebied voorzien van een nieuw toeristische trekpleister.

De Stichting Hooibergen geeft hierbij aan:

dat nieuwe "parels" met een historische uitstraling het Landerdse landschap een zonnige toekomst bieden. Want door de nostalgie uit het verleden te koppelen aan een eigentijdse functie in het heden zijn we klaar voor de toekomst! Eigenaren van een (woon)boerderij, komen in aanmerking voor een dergelijk fraai bouwwerk dat qua uitstraling past in de omgeving. Voorwaarde hierbij is dat dit zichtbaar dient te zijn vanaf de openbare weg. Ook dient men bereid te zijn een gebouw te realiseren met authentieke uitstraling, gebouwd van natuurlijke materialen en een gebruik dat past bij de omgeving: kleinschalige plattelands activiteiten, zoals bed-and-breakfast, atelier, verblijf voor hobbydieren of winkel met verkoop van streekproducten. Dankzij deze uitgangspunten en hun uiterlijk moeten ze het buitengebied van Landerd stevig op de kaart zetten. Als er verspreid over de gemeente een aantal hooibergen worden gebouwd kunnen daar tussen fiets-, wandel- en ruiterroutes worden aangelegd.

De initiatiefnemer wil voor de locatie Brand 30 een hooiberg bouwen die gebruik gaat worden als Bed & Breakfast. De oppervlakte hiervan bedraagt 36,0 m².

Door bouwkundig bureau Peelgraaf is voor deze hooiberg onderstaand schetsontwerp gemaakt.



Schetsontwerp: Hooiberg Brand 30 te Zeeland

3 Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel)

3.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Landerd is een middelgrote gemeente met circa 14.800 inwoners verspreid over 3 kernen. De kern Zeeland heeft circa 6.000 inwoners. In het verleden is de groei van de gemeente gerealiseerd door de ontwikkelingen van nieuwbouw in nieuw aangelegde wijken. Momenteel wordt eerst en vooral gekeken naar mogelijke inbreidingslocaties om aan de behoefte van woonruimte te kunnen voldoen. Het buitengebied was in het verleden het primaat van de boeren (agrarische ondernemers) Door aanzienlijke veranderingen binnen de agrarische sector zijn er ontwikkelingen in gang gezet waarbij ook ander gebruik van het buitengebied erg in trek is geraakt. Naast natuur zijn dat ook het gebruik voor recreatie en wonen.

3.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten

De gemeente Landerd heeft in 2002 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Hierin is voornamelijk in gezoomd op (stedelijke) gebieden die niet in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen, grof weg zijn dat de woonkernen en de bedrijventerreinen.

Voor het landelijk gebied is in 1999 het Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Aansluitend is in 2004 een landschapsbeleidsplan opgesteld. Dit Landschapsbeleidsplan geeft een visie op de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het buitengebied van Landerd. Tevens wordt daarmee een helder beleidskader vastgelegd voor het behoud van bestaande natuur- en landschapswaarden, voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het landschap en voor het op gang brengen van nieuwe maatregelen en initiatieven die zijn gericht op het realiseren van de gewenste ontwikkeling van natuur en landschap.

De ontwikkelingen in de agrarische sector hebben directe gevolgen voor het landelijke gebied. Door de afname van het aantal agrarische ondernemers ontstaan er kansen om de verstening in het buitengebied te doen afnemen. Anderzijds zullen er in het verlengde van de agrarische activiteiten nieuwe economische ontwikkelingen ontstaan. Hierbij spelen in het bijzonder mogelijkheden op het gebied van recreatie en toerisme een groeiende rol. Door in samenspraak en goede harmonie met alle betrokkenen verantwoorde keuzes te maken zal de attractieve waarde van het buitengebied van de gemeente Landerd gaan toenemen.

De gemeente Landerd heeft dat tijdig onderkend en heeft het initiatief van het hooibergenproject positief ontvangen. Aansluitend is hier voor beleid ontwikkeld waarbij het streven is om de recreatieve mogelijkheden van het buitengebied meer te gaan benutten. Anderzijds zal getracht worden om voor het buitengebied een kwaliteitsslag te kunnen maken.

Het Programma van Eisen, waarin het door de gemeente Landerd vastgestelde beleid voor het hooibergenproject is opgenomen, is als bijlage 1 aan deze rapportage toegevoegd.

3.3 Beeldkwaliteit

Het landschap van de gemeente Landerd wordt gekarakteriseerd door een grote verscheidenheid in landschapstypen, interessante overgangen en de aanwezigheid van hoge landschappelijke en natuurlijke waarden.

Vanaf halweg vorige eeuw zijn er veel ruimtelijke ontwikkelingen geweest rondom de dorpen en in het landelijke gebied. Woningbouw, bedrijvigheid, ontwikkelingen in de landbouw, infrastructurele ontwikkelingen, en ruimte voor ontspanning en vermaak hebben allen in meer of mindere mate een claim gelegd op de schaars beschikbare ruimte en de daar aanwezige waarden.

De gevolgen van deze dynamiek zijn voor het buitengebied het grootst geweest met als resultaat een versteend en verrommeld landschap. Op dit moment is de tijd rijp om dit proces te stoppen dan wel bij te sturen. En waar mogelijk zullen de ontstane fricties voor natuur en cultuurhistorie worden opgeheven.

Voor het bouwen van een nieuwe hooiberg betekent dit een zeer zorgvuldige afweging van het initiatief aan de hand van heldere richtlijnen en haalbare afspraken. Een ongewenste versterking van het landschap dient te worden voorkomen.

De gemeente Landerd heeft hiertoe een programma van eisen opgesteld. Samen met de Stichting Hooibergen zullen zij er op toe zien dat elke initiatief direct bijdraagt aan de gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Dit programma van eisen geeft harde voorwaarden waaraan een hooiberg moet voldoen. Dit betreft naast materiaalkeuze, oppervlakte en bouwmassa ook de locatiekeuze, de zichtbaarheid, de ruimtelijke context (zoning) en de gebruiksfuncties. Het programma van eisen is geïntegreerd opgenomen in het vastgestelde beleid voor het hooibergenproject (zie bijlage 1)

Voor een verantwoorde realisatie wordt ook de directe omgeving van de op te richten hooiberg in de voorbereiding en uitvoering betrokken. Elk initiatief voor een hooiberg wat uiteindelijk uitmondt in een ontvankelijke bouwaanvraag zal moeten worden voorzien van een beplantingsplan. (zie bijlage 3) Op deze wijze worden extra waarborgen ingebouwd om voor het bereiken van de gewenste kwaliteit voor het buitengebied.

3.4 Hooibergen kansenkaart

De gemeente Landerd heeft op voorhand onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg in het buitengebied. Hierbij heeft een belangenafweging plaats gevonden welke heeft geleid tot een indeling van het grondgebied in zones met mogelijk- en onmogelijkheden voor een hooiberg. Door het toepassen van een zoning, is al op voorhand duidelijk op welke locaties een hooiberg bij kan dragen aan de gewenste kwaliteitsslag. Het oprichten van een hooiberg voor huisvesting van hobbydieren en opslag van goederen is in principe overal in het buitengebied toegestaan. In dit kader wordt onder hobbydieren bedoeld het niet-bedrijfsmatig houden van hobbydieren. Voor andere activiteiten gelden beperkingen die samenhangen met gebiedskwaliteiten.

Deze gebiedszonering wordt gekenmerkt door zones met goede, beperkte en geen mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg.

De Hooibergen Kansenskaart voor het grondgebied van de gemeente Landerd is op de volgende pagina weergegeven.

Als basis voor deze kaart hebben gediend de zoneringen welke deel uitmaken van de Revitalisering Landelijk Gebied van de Provincie Noord-Brabant, voornamelijk betreft dit de zonering intensieve veehouderij en de indeling in regionale natuur en landschapseenheden.

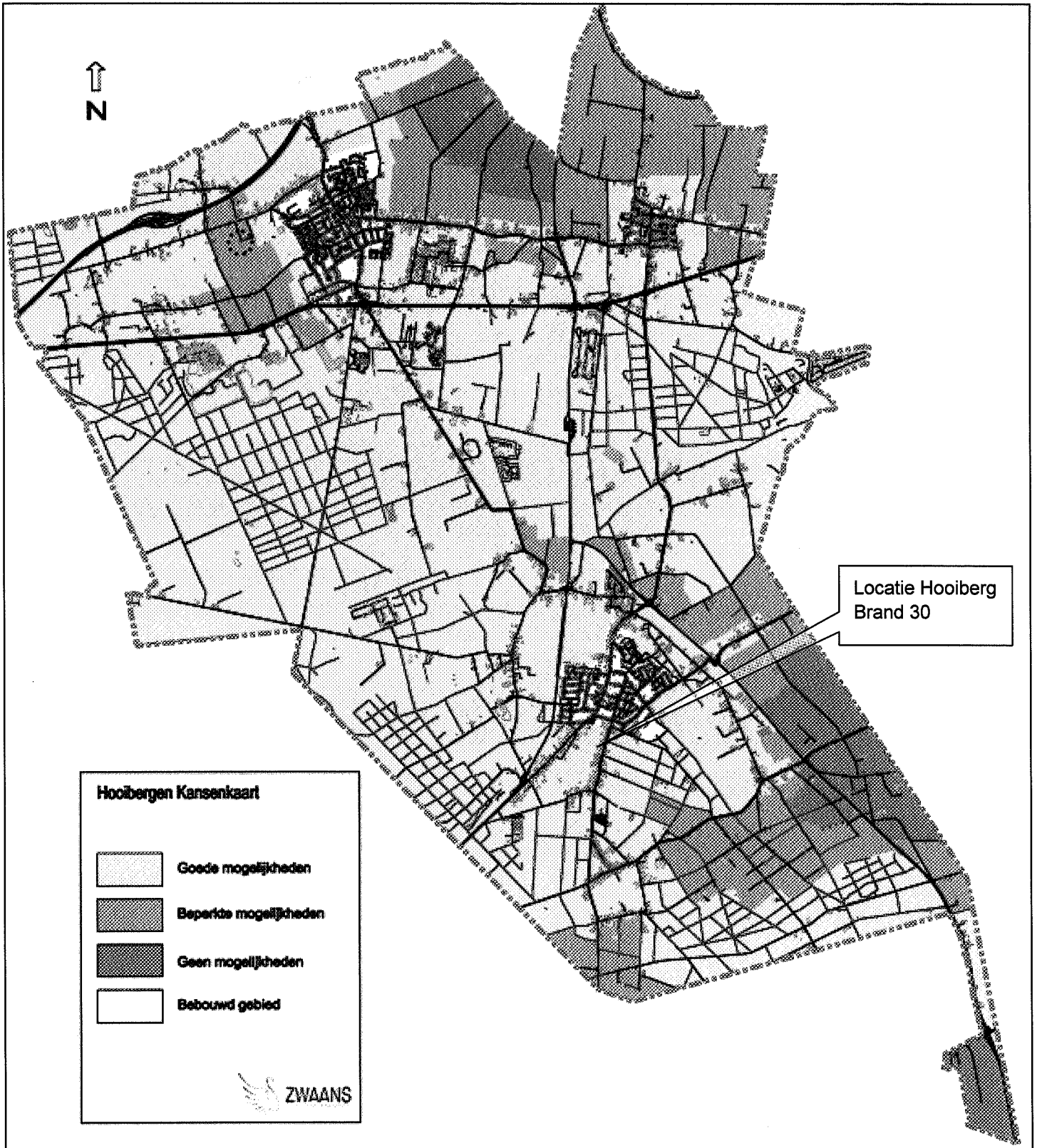
<u>Goede mogelijkheden:</u>	groene gebied	extensiveringsgebied of verwevingsgebied in regionale natuur en landschapseenheid
<u>Beperkte mogelijkheden:</u>	blauwe gebied	verwevingsgebied, voor zover niet in de invloedssfeer van agrarische duurzame locatie
<u>Geen mogelijkheden</u>	rode gebied	landbouwontwikkelingsgebied behoudens hooibergen voor huisvesting van hobbydieren of opslag van goederen.

De locatie voor de hooiberg op het adres Brand 30 ligt in het groene gebied. Dit is een gebied waarin goede mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg aanwezig zijn. Hierdoor zijn er voor de bouw van een hooiberg op deze locatie zodoende geen beperkingen.

Conclusie:

De Hooibergen Kansenskaart geeft aan dat de geprojecteerde hooiberg is gesitueerd in een gebied met goede mogelijkheden.

Geconcludeerd kan worden dat de locatie Brand 30 voldoet aan de gemeentelijk zoneringcriteria voor het kunnen oprichten van een hooiberg.



Kaart: Hooibergen Kanskaart Gemeente Landerd

4 Planologisch kader

Om door middel van een vrijstellingsprocedure te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan dient onder andere beoordeeld te worden in hoeverre de ontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt de voorziene ontwikkeling beoordeeld in het licht van rijks-, provinciaal en lokaal beleid.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld en ter behandeling aan de Tweede Kamer gezonden. Deze nota is door de Tweede Kamer op 17 mei 2005 vastgesteld en vervangt het ontwerp van de Vijfde Nota voor de Ruimtelijke Ordening. Met deze nota geeft het kabinet haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland voor de periode tot 2020.

In de Nota Ruimte wordt het ruimtelijke beleid, meer dan in het verleden, overgelaten aan de provincie en de gemeente. Het rijk wil zich beperken tot zaken die van nationaal belang worden geacht. De ruimtelijke ontwikkeling van de rest van Nederland is een verantwoordelijkheid van de provincie en de gemeenten. Het kabinet beperkt zich daarbij tot het geven van algemene uitgangspunten en beleidsrichtingen.

De twee kernbegrippen van de Nota Ruimte zijn basiskwaliteit en ruimtelijke hoofdstructuur. Vooral het begrip basiskwaliteit is hier van toepassing. De Rijksoverheid meet de basiskwaliteit van planontwikkeling af aan drie waarden: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Door de toepassing van de vrijstellingsprocedure voor de bouw van een hooiberg op de locatie Brand 30 en de hieraan gekoppelde kwaliteitsslag voor het buitengebied zullen de belevingswaarde en de huidige gebruikswaarde worden verhoogd. Aangezien dit al op korte termijn bereikt kan worden zal er daarna voor de toekomstwaarde geen significante verandering meer plaats gaan vinden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 *Interim-Structuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'*

De Interim-Structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening

Met de Interim-Structuurvisie anticipeert de Provincie Noord-Brabant op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. Deze wet verplicht overheden tot het opstellen van een ruimtelijke structuurvisie met inbegrip van een uitvoeringsagenda. Een structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de betreffende overheidslaag en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid.

Deze Interim-Structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in *Brabant in Balans. Streekplan Noord-Brabant 2002*. Verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan 2002 heeft plaatsgevonden.

In de Interim-Structuurvisie geeft de Provincie Noord-Brabant onder andere aan dat zij belang hechten aan een sterke gedifferentieerde toeristisch-recreatieve structuur in zowel de steden als het landelijk gebied. Dit wil zij bereiken door te voorzien in de ruimtebehoefte voor toeristisch-recreatieve voorzieningen, voor zover passend binnen de draagkracht van het gebied; en het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van het landelijk gebied. (routenetwerken);
Het initiatief van de Stichting Hooibergen sluit hier uitstekend op aan.

Het streekplan 2002 (Brabant in Balans) van de Provincie Noord-Brabant en de bijbehorende herziening van 2004 kent een 5-tal basisprincipes.

- Meer aandacht voor de onderste lagen
- Zuinig ruimtegebruik
- Concentratie van verstedelijking
- Zonering van het Buitengebied
- Grensoverschrijdend denken en handelen

Onderstaand wordt nader ingegaan op de verschillende relevante lagen en het ruimtegebruik voor de voorgenomen ontwikkeling.

Meer aandacht voor de onderste lagen

De Provincie Noord-Brabant hanteert in haar ruimtelijk beleid de lagenbenadering. Sturend in de ruimtelijke inrichting zijn de onderste lagen. Aantasting van aanwezige gebiedskwaliteiten moet zoveel als mogelijk worden voorkomen. Tot de onderste lagen behoren water (het watersysteem) en bodem (de geomorfologie), maar ook natuur, landschap en cultuurhistorie (Groene Hoofd Structuur).

Met het voorgenomen bouwplan van een hooiberg op de locatie Brand 30 is nadrukkelijk gekeken naar deze gebiedskwaliteiten. Door het bouwplan ontstaan geen nadelige gevolgen voor natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 5.5 van dit rapport wordt beschreven hoe met water wordt omgegaan. Daarbij is een directe aansluiting gezocht bij het beleid en de daaruit voortvloeiende richtlijnen van het Waterschap Aa en Maas.

Toetsing:

Door de realisatie van het bouwplan voor een hooiberg zal er geen kwaliteitsvermindering voor het grondwater optreden. Ten behoeve van de bouw zal er een beperkt grondverzet plaatsvinden. Hierdoor zullen er geen wijzigingen in de onderste lagen plaatsvinden.

Zuinig ruimtegebruik

De Provincie Noord-Brabant wil voorkomen dat de open ruimte zonder meer wordt ingenomen door intensieve ruimtelijke functies. Mogelijkheden van inbreiding, herstructurering en intensivering van de ruimte kunnen bijdragen aan een zuinig ruimtegebruik. Daarnaast worden er voor de situering van de hooibergen, ten opzichte van de woning, maximaal toegestane afstanden gehanteerd. Hierdoor is er sprake van concentratie van bebouwing met als gevolg: zuinig ruimtegebruik.

Toetsing:

Het voorgenomen bouwplan voor een hooiberg past binnen de kaders en de beleidsregels voor het ruimtegebruik zoals door de Provincie Noord-Brabant wordt voorgestaan.

Dit initiatief is nadrukkelijk toe te juichen als prima mogelijkheid om een kwaliteitsslag te maken in het buitengebied zoals in het Streekplan en de Uitwerkingsplannen bedoeld.

Concentratie van verstedelijking

De Provincie Noord-Brabant heeft ten behoeve van het ruimtelijke beleid haar grondgebied onderverdeeld in stedelijke en landelijke regio's. De verstedelijking (woningbouw en aanleg van bedrijventerreinen) dient voornamelijk plaats te vinden in de hiervoor aangewezen stedelijke regio's.

Hierbuiten liggen de landelijke regio's. Daarvoor geldt dat ten hoogste zoveel woningen gebouwd mogen worden als voor de natuurlijke bevolkingsgroei noodzakelijk is.

Toetsing:

Het bouwplan van deze hooiberg leidt, gezien de aard en de omvang niet tot een ongewenste verstedelijking van het buitengebied.

Door het stellen van voorwaarden, gekoppeld aan dit bouwplan, worden kansen voor het verhogen van de kwaliteit van het Buitengebied gecreëerd.

Zonering van het Buitengebied

Met de zonering wordt aangegeven hoe de ruimtelijke visie van het buitengebied eruit kan gaan zien. In het Streekplan 2002 'Brabant in Balans' is een provinciale zonering opgenomen. Hierin wordt met name aangeduid welke niet-stedelijke gebieden geschikt zijn voor agrarische activiteiten, welke voor recreatie en welke voor natuur.

De hooiberg wordt gesitueerd op een locatie in de zonering extensiveringsgebied, en is hiermee toelaatbaar (zie ook hoofdstuk 3.4).

Een van de drie hoofdfuncties in het buitengebied is recreatie. Door de provincie Noord-Brabant wordt toerisme en recreatie steeds meer onderkend als nevensgeschikte activiteiten in het buitengebied die de economische vitaliteit van het buitengebied bevorderen.

Hierbij kan onder meer gedacht worden aan verbrede landbouw, zoals agrotourisme, en andere initiatieven die goed aansluiten bij het omringende landschap en in goede verhouding staan met het draagvlak van het gebied. Daarbij moeten de natuur- en landschapswaarden worden behouden en verder worden versterkt worden. Ook moeten de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen aansluiten bij en afgestemd zijn op de ontwikkelingen in de landbouw. Dit kan in de vorm van extern gerichte verblijfsrecreatie, waarbij de recreatieve verblijfsplaats vooral een uitvalsbasis is voor bezoeken aan steden, dorpen en omringend

Toetsing:

Het voorgenomen bouwplan van een hooiberg op de locatie Brand 30 is gelegen in een extensiveringsgebied en daarmee niet strijdig met de provinciale zonering van het buitengebied.
Ook is dit initiatief passend in het provinciale beleid ten aanzien recreatie en toerisme.

Grensoverschrijdend denken en handelen

Ruimtelijke vraagstukken houden vaak niet op bij (juridische/administratieve) grenzen. Op internationale, interprovinciale en intergemeentelijke schaal kan het gewenst zijn om over grenzen heen te denken.

Toetsing:

Het betreft hier het realiseren van een hooiberg. Hierbij is geen directe relatie met grensoverschrijdende activiteiten aanwezig.

4.2.2 *Uitwerkingsplan Peel en Maas*

Het globale verstedelijkingsbeleid uit het Streekplan is door de Provincie Noord-Brabant uitgewerkt in uitwerkingsplannen. Hierin is opgenomen, waar, wanneer en hoeveel aan woningen en aan bedrijventerreinen de komende jaren in de regio ontwikkeld gaan worden. Voor de onderhavige locatie betreft dit het Uitwerkingsplan Uden-Veghel. De bouw van een hooiberg bij bestaande bebouwing in het buitengebied heeft geen directe consequenties voor het vastgestelde beleid in het Streekplan en daarmee ook niet voor de verdere uitwerking hiervan in het Uitwerkingsplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 *Structuurvisie Plus*

De gemeente Landerd heeft in 2002 de Structuurvisie Plus vastgesteld. Hierin zijn visie en strategie betreffende ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst van de gemeente vastgelegd.

Voor de woonkernen wordt als strategie aangegeven: een voorkeur voor inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties.

Voor het buitengebied is hierin opgenomen dat dit alleen blijft voorbehouden aan de functies die hieraan echt gebonden zijn zoals landbouw, natuur en recreatie.

In de StructuurvisiePlus wordt ook aangegeven dat toerisme en recreatie belangrijke peilers zijn voor het profiel van de gemeente. Deze kunnen sterker worden geprofileerd. Dit mag echter niet ten koste gaan van de aanwezige waardevolle natuur- en landschappelijke kwaliteiten binnen de gemeente. Gevolg hiervan is dat alleen nieuwe kleinschalige (dag)recreatieve voorzieningen gewenst en toelaatbaar zijn. Het hooibergen-project in zijn totaliteit sluit uitstekend aan bij deze uitgangspunten.

4.3.2 *Bestemmingsplan*

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd en verankerd in een bestemmingsplan. Voor het onderhavige gebied is het bestemmingsplan "Udenseweg-Brand 1985" het vigerende plan.

Dit plan is op 24 november 1986 vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben goedkeuring aan dit plan verleend op 5 juni 1987.

De huidige bestemming van de locatie voor de geprojecteerde hooiberg is: 'Agrarisch kernrandgebied'. Het bouwen van een hooiberg is hiermee strijdig ten aanzien van het bouwen en het gebruik. Er kan hier dus geen bouwwerk worden opgericht zonder vrijstellingsprocedure.

Beheersverordening Buitengebied burgerwoningen

Op 16 april 2009 heeft de Raad van de gemeente Landerd de "Beheersverordening Buitengebied burgerwoningen" vastgesteld, deze is in werking getreden op 9 mei 2009. Met deze verordening wordt het beleid ten aanzien van woningen in het buitengebied verder uitgewerkt en de bestemming Wonen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gerepareerd.

Deze verordening vervangt artikel 10 uit het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Buitengebied' en is afgestemd met de Interim-Structuurvisie en de daaraan verbonden Paraplunota. Zodoende kan de beheersverordening ook worden gezien als beleid voor het voorliggende bouwplan.

In artikel 5 lid 2 van voornoemde beheersverordening zijn regels voor vrijstaande bijgebouwen opgenomen. Maximaal toegestaan is 80 m² aan bijgebouwen. Het voorgenomen bouwplan van een hooiberg is ten aanzien van het toegestane aantal m² bijgebouwen hiermee strijdig.

De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt momenteel 85 m². De oppervlakte van de te bouwen hooiberg bedraagt 36,0 m².

Categorie-aanwijzing

De provincie Noord-Brabant heeft voor de bouw van hooibergen in de gemeente Landerd op 24 juni 2008 een categorieaanwijzing ten behoeve van het 'Hooibergproject Landerd' heeft afgegeven.

Deze categorieaanwijzing (besluitnr 1421518), waaraan de inspecteur van de ruimtelijke ordening op 12 juni 2008 zijn instemming heeft verleend luidt als volgt:
"Voor projecten die voldoen aan de voorwaarden zoals deze gesteld zijn in het beleidskader hooibergen van de gemeente Landerd, als behorend bij deze aanvraag kunt u zonder onze voorafgaande verklaring van geen bezwaar vrijstelling verlenen van het vigerende bestemmingsplan c.q. de bestemmingsplannen"

In bijlage 2 van deze Ruimtelijke Onderbouwing is een kopie van deze categorie-aanwijzing opgenomen.

Vrijstellingsprocedure

Voor de realisatie van dit bouwplan moet een vrijstellingsprocedure volgens artikel 19 lid 1 (WRO) worden doorlopen doordat het bouwplan strijdig is met het bestemmingsplan "Udenseweg-Brand 1985".

Dit rapport is bedoeld als instrument om te kunnen voldoen aan 'goede ruimtelijk ordening' en bij de afwegingen hiervoor, dit gemotiveerd te kunnen onderbouwen.

4.3.3 *Beleid Recreatie en Toerisme*

De Gemeenteraad heeft op 25 juni 2008 het Beleidsplan Recreatie en Toerisme vastgesteld. Dit beleid is gericht op drie kansrijke thema's namelijk: Natuurlijk -, Levendig -, en Sportief Landerd. Natuurlijk Landerd richt zich hierbij op de toerist die natuur, rust en ruimte op prijs stelt.

Een van de te ontwikkelen initiatieven zoals opgesomd in het beleidsplan is het Hooiberg-project. Realisatie van nieuwe hooibergen, bakhuisjes, schaapskooien is een welkome aanvulling voor het landelijke erfgoed in Landerd. De invulling en het gebruik kunnen uiteenlopend zijn zoals: expositieruimte, atelier, Bed & Breakfast, theehuis en stalling voor dieren. Het doel is om uiteindelijk 30 tot 50 hooibergen in de gemeente Landerd te gaan realiseren.

4.3.4 *Hooibergenbeleid*

Het initiatief van het Hooiberg-project wordt door de gemeente Landerd toegejuicht. Hiertoe heeft zij onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg in het buitengebied (zie paragraaf 3.4) en is er hiervoor beleid ontwikkeld. In het document 'Beleid Hooibergen Gemeente Landerd' (zie bijlage 1) is dit beleid weergegeven.

De hooiberg op de locatie Brand 30 komt op een grotere afstand (circa 44,0 meter) van de woning dan in het beleid geformuleerd. De lokale situatie, de perceelsindeling en de kwaliteitsslag die wordt gemaakt rechtvaardigen voor dit initiatief het hanteren van een grotere afstand.

5 Milieu aspecten van het project

5.1 Natuur en Landschap

Het voorgenomen bouwplan voor een hooiberg is gelegen in het buitengebied en wordt in samenhang met de bestaande bebouwing gerealiseerd.

De oppervlakte van de hooiberg is circa 36,0 m² en daardoor kleinschalig van opzet. Voor zover bekend zijn er op de locatie geen uitgebreide natuurwaarden of uitzonderlijke ecologische systemen aanwezig. Het bouwplan heeft daarom geen nadelige gevolgen voor omringende natuur en landschap.

Door een juiste inpassing van de hooiberg in de omgeving en door het uitvoeren van het beplantingsplan (zie bijlage 3) zal er een kwaliteitsverbetering op gaan treden. De realisatie van de hooiberg heeft derhalve positieve gevolgen voor de natuur en het omliggende landschap.

5.2 Luchtkwaliteit

Gezien de beperkte omvang van het voorgenomen initiatief voor de bouw van een hooiberg heeft onder de werking van de AmvB "Niet in betekende mate" geen nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de luchtkwaliteit.

5.3 Geluid

De locatie voor de hooiberg is gesitueerd in het buitengebied. Het bouwplan is gelegen binnen de verkeersgeluidzone van een doorgaande weg. De functie van de hooiberg wordt Bed & Breakfast. Dit is geen geluidgevoelige bestemming zoals aangeduid in de Wet geluidhinder (Wgh) waarop artikel 76a, 77 en 106 van toepassing zijn bij vaststelling, herziening of vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan.

Er zijn dus geen noodzaak en verplichting aanwezig om een akoestisch onderzoek te laten verrichten.

5.4 Bodem

Een hooiberg met een oppervlakte van circa 36,0 m² is een relatief kleinschalig bouwwerk. Dit zal gebruikt gaan worden als Bed & Breakfast. Een permanent verblijf van mensen zal dan ook niet plaatsvinden.

Indien de gemeente Landerd voor dit bouwplan een verkennend bodemonderzoek vereist zal dit separaat worden uitgevoerd.

Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor dit bouwplan.

5.5 Water

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht volgens een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Besluit van 3 juli 2003, Stb. 2003, nr. 294).

In de provincie Noord-Brabant is de watertoets in het streekplan verankerd. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen éénmalig toetsmoment zoals de term doet vermoeden. In de praktijk wordt de term 'toetsen' wel gebruikt voor het werk dat de waterbeheerder doet in zijn advisering. De waterbeheerder 'toetst' het (voor)ontwerpplan aan de afgesproken criteria, maar de status van deze toets is een advies.

In het landelijke waterbeleid wordt de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsstrits genoemd, respectievelijk "vasthouden - bergen - afvoeren" en "schoonhouden - scheiden - zuiveren". Aanvullend op het landelijke beleid heeft het waterschap Aa en Maas haar uitgangspunten voor de Watertoets verder uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas" (september 2006).

Hierin dienen de te doorlopen afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie -buffering - afvoer" als leidraad voor het omgaan met het schone hemelwater.

De belangrijkste uitgangspunten in deze beleidsnota, in prioriteitsvolgorde, zijn:

- Wateroverlast-vrij bestemmen
- Hydrologische neutraal ontwikkelen
- Voorkomen van vervuiling
- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- Afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer
- Meervoudig ruimtegebruik
- Water als kans (meerwaarde)

De bouw van deze hooiberg zal het verharde oppervlak met 36,0 m² doen toenemen. Het hemelwater van het dak van de hooiberg zal niet worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel, maar zal ter plaatse rechtstreeks worden geïnfiltreerd in de bodem.

Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat gebiedseigen water wordt vastgehouden.

5.6 Duurzaam bouwen

De hooiberg zal worden gerealiseerd met als uitgangspunt de hedendaagse normen en voorschriften. Er zullen geen uitlopende materialen worden toegepast in verband met de infiltratie van het hemelwater in de ondergrond.

6 Overige planologisch aspecten van het project

6.1 Archeologie en cultuurhistorische waarde

De voorgenomen oprichting van een hooiberg is een kleinschalige activiteit. Daarnaast is de bouwvoor, dit is de bovenste laag, in het verleden bewerkt als agrarische cultuurgrond. Bij de realisatie van de hooiberg wordt de grond niet verder geroerd dan de bouwvoor. Hierdoor wordt een archeologisch onderzoek niet zinvol geacht.

Indien tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden dienen deze, conform Monumentenwet 2007, artikel 53, binnen 3 dagen gemeld te worden bij de gemeente Landerd of het Meldpunt Archeologische Bodemvondsten van de Provincie Noord-Brabant.

Het programma van eisen, als onderdeel van het beleid voor het hooibergenproject, stelt nadere voorwaarden aan materiaalgebruik, situering en versterking van waardevolle gebiedskwaliteiten.

Doordat bij het ontwerp van de hooiberg vroegtijdig rekening is gehouden met deze aspecten zal de aanwezige cultuurhistorische waarde worden behouden dan wel verder worden versterkt.

6.2 Externe Veiligheid

In de nabijheid van deze locatie zijn geen objecten aanwezig die een groepsrisico dan wel een plaatsgebonden risico vormen voor het voorgenomen bouwplan van een hooiberg.

De realisatie van dit bouwplan is daarmee planologisch toelaatbaar.

6.3 Bedrijven en Milieuzonering

Het buitengebied van Landerd wordt gekenmerkt door een mix van wonen, werken en recreëren. Het is belangrijk dat het bouwplan niet worden gehinderd door bestaande functies. De bestaande functies mogen ook niet worden beperkt door de bouw van de hooiberg.

Uit inventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving van het voorgenomen bouwplan geen functies aanwezig zijn zoals opgenomen in de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (uitgave 2007).

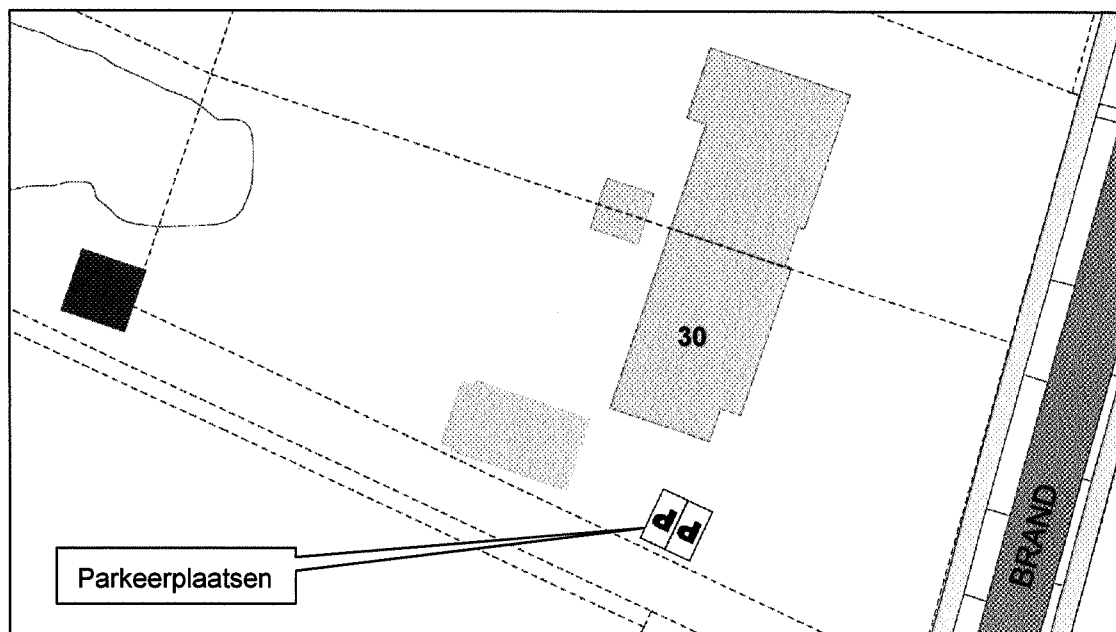
6.4 Verkeer en parkeren

Het bouwplan voor een hooiberg maakt deel uit van de woning op het adres Brand 30. Deze locatie is gelegen aan en direct bereikbaar via de ontsluitingsweg Brand. Het perceel heeft ook een inrit op deze weg.

De voorgenomen functie als Bed & Breakfast is, gezien de kleinschalige opzet ervan, een beperkte verkeersaantrekkende activiteit. Voor een groot deel zullen bezoekers per fiets deze locatie gaan bezoeken. Zij doen dat gecombineerd met de vele fietsmogelijkheden in de directe omgeving. De gevolgen hiervan voor het verkeer zijn dan ook verwaarloosbaar.

Voor de bezoekers die met de auto komen zullen op eigen terrein enkele parkeerplaatsen worden aangelegd.

In onderstaand kaartfragment is de omvang en situering hiervan ingetekend.



Kaartfragment: situering parkeervoorziening

6.5 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van de hooiberg geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Landerd zullen er daardoor geen nadelige financiële gevolgen zijn.

Voor eventuele tegemoetkomingen in planschade is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Landerd een planschade-overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is opgenomen dat de gemeente zal zorg dragen voor het voeren van de nodige vrijstellingsprocedure en dat de initiatiefnemer een schade als bedoeld in Artikel 49 (WRO) ten gevolge van deze vrijstelling zal compenseren.

Het opzetten en exploiteren van een Bed & Breakfast in deze hooiberg is een persoonlijk initiatief van de Fam. Van Boekel. Hiervoor is een bedrijfsplan opgesteld waarin de haalbaarheid wordt aangetoond. In bijlage 4 is het bedrijfsplan voor deze Bed & Breakfast opgenomen. Hierin is de volgende conclusie opgenomen:

Het voorgenomen initiatief voor de opzet van een Bed & Breakfast op de locatie Brand 30 zoals uitvoerig in het bedrijfsplan beschreven wordt economisch haalbaar geacht. Gelijktijdig wordt een positieve impuls gegeven aan de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve functie van de gemeente Landerd.

7 Motivatie van de vrijstelling

In de voorgaande hoofdstukken en paragrafen zijn alle relevante milieu- en planologische aspecten uitvoerig aan bod gekomen. In de beantwoording van de onderstaande vragen wordt de motivatie verwoord voor het verlenen van de vrijstelling.

Voldoet de realisatie van dit bouwplan aan de provinciale eisen?

De bouw van een hooiberg past in het beleid van de provincie zoals opgenomen in de Interim Structuurvisie "Brabant in beweging"

Draagt het bouwplan bij aan een hogere landschappelijke en ecologische kwaliteit van de omgeving?

Door dit initiatief zal er in directe zin een toename zijn van de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. De in het programma van eisen opgenomen bepalingen en het bijbehorende beplantingsplan (zie bijlage 3) bieden hiervoor voldoende waarborg.

Worden de bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering?

Het bouwplan voor hooiberg is gesitueerd nabij bestaande bebouwing op een daarvoor planologisch geschikte locatie en vormt geen belemmering voor de activiteiten in het gebied.

Voldoet de bouw van deze hooiberg aan de Voorschriften en Bepalingen van het vigerende Bestemmingsplan "Udenseweg-Brand 1985"?

De oprichting van de hooiberg voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Door middel van toepassing van een vrijstellingsprocedure conform Art 19 lid 1 (WRO) kan hier in worden voorzien.

Meerwaarde in de ruimtelijke aspecten ten gevolge van de bouw van een hooiberg.

De meerwaarde van de bouw van deze hooiberg is het doen toenemen van de gebiedskwaliteit door verfraaiing van het landschap. Daarnaast wordt het buitengebied door het realiseren van een aantal hooibergen op daarvoor geschikte locaties voorzien van een nieuwe toeristische trekpleister.

8 Conclusie

De initiatiefnemer wil op het adres Brand 30 een hooiberg realiseren op basis van het hooibergenproject van de gemeente Landerd.

Hiervoor dient vrijstelling te worden verleend van bestemmingsplan en beheersverordening ten aanzien van de bestemming en het toegestane aantal m² bijgebouwen.

Op basis van deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt de bouw van een hooiberg, passend binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van hooibergen, en bedoeld voor een Bed & Breakfast, met een oppervlakte van 36,0 m², op de locatie Brand 30 haalbaar geacht.

Voor het landelijk gebied wordt een kwaliteitsslag gemaakt door het toevoegen van een authentiek bouwwerk met een nostalgische uitstraling in een passende omgeving. De bouw van een aantal hooibergen met kleinschalige plattelandsactiviteiten, binnen de gemeente Landerd, is aanleiding voor een nieuw toeristische impuls.

Versiebeheer

Datum uitgifte: **6 november 2009**
Versie: **2.0**
Status: **Definitief**

Distributielijst: Opdrachtgever; Gemeente Landerd

Auteurs: Zwaans Advies • Project • Management : A.P.M. Zwaans

Versie	Datum	Korte beschrijving wijziging
1.0	15-07-2009	1e Concept
2.0	06-11-2009	Tekstuele aanpassingen

Colofon

Projectgegevens

Project: Ruimtelijke Onderbouwing
Bouwplan hooiberg Brand 30 te Zeeland (gemeente Landerd)

Projectnummer: S0027

Opdrachtgever

P.J.I.M. van Boekel
Brand 30
5411 PB Zeeland

Zwaans Advies • Project • Management

Zandstraat 11
5374 NA Schaijk

T 0486 - 85 11 15
E zwaansadvies@home.nl

Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, scan, microfilm of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Zwaans Advies • Project • Management

E.J. A. van Briel
Buisseplan Hooiberg Strand 30 te Zwaland
Ruimtelijke ordening

Bijlage 1

Baleid Hooibergenproject Gemeente Landerd

BELEID HOOIBERGENPROJECT

Doel: verfraaiing van landschappelijke aankleding, verhoging toeristische gebiedswaarde in combinatie met gevarieerd eigentijds gebruik van hooibergen.

Beoogde locaties: Percelen met een (woon)boerderij op een "zichtlocatie" in het buitengebied of kernrandgebied.

Programma van eisen:

- De deelnemer dient te beschikken over een "zichtlocatie"; met een zichtlocatie wordt bedoeld een locatie die zichtbaar is vanaf wandel-/ruiterpad of openbare weg.
- De deelnemer dient te beschikken over een (woon-)boerderij.
- Een hooiberg kan zowel worden geplaatst bij een agrarisch bedrijf (agrarische bestemming) als bij een burgerwoning (bestemming burgerwoning).
- Om versnippering van gebouwen in het buitengebied tegen te gaan dient de hooiberg bij een burgerwoning maximaal 30 meter vanaf de hoofdbebouwing gerealiseerd te worden en bij een agrarisch bedrijf maximaal 40 meter. Uitgangspunt is dat de hooiberg zoveel mogelijk in samenhang met de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd.
- Maximale hoogte van de hooiberg: 10 meter inclusief roeden, maximaal 5 meter exclusief roeden.
- Gebruik van natuurlijke materialen (hout en gebakken materialen) is een voorwaarde. De hooiberg dient op authentieke bouwwijze gezet te worden. Zie bijlage Beeldkwaliteitseisen hooibergen.
- De initiatiefnemer is vrij in de keuze van architect, aannemer en adviesbureau.
- De activiteiten dienen op de begane grond te worden uitgeoefend. De verdieping is bestemd voor hooi- of stro-opslag.
- De hooiberg dient de gebiedskwaliteiten te versterken en mag geen afbreuk doen aan waardevolle gebiedskwaliteiten (natuur, landschap, cultuurhistorie). Ook moet bekeken worden of overbodige/ontsierende bebouwing gesloopt kan worden. De initiatiefnemer moet dit bij de aanvraag kunnen aantonen.
- De te bouwen hooiberg dient qua omvang in overeenstemming te zijn met de (bebouwde) omgeving en het beoogde gebruik. De maximale oppervlakte die per activiteit kan worden toegestaan is vastgesteld op:
 - a. 40 m² voor huisvesting van dieren en opslag van goederen
 - b. 50 m² voor Bed & Breakfast / appartementen
 - c. 70 m² voor dagrecreatieve activiteiten cursussen/workshops, ontvangstruimte, zorgfuncties, streekwinkel, theetuin (waarbij geen alcohol wordt geschonken), etc.

Dit zijn maximale maten die bij combinatie van functies niet te stapelen zijn. Een hooiberg kan dus nooit groter worden dan 70 m².

- De hiervoor genoemde oppervlakten zijn een verruiming van de in het bestemmingsplan vastgelegde bouwvoorschriften.

- Het oprichten van een hooiberg voor huisvesting van dieren en opslag van goederen is in principe overal toegestaan; voor andere activiteiten gelden beperkingen die samenhangen met gebiedskwaliteiten. Naast het vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk beleid geldt een gebiedszonering, vastgelegd in een beleidskaart:

Goede mogelijkheden in gebied met:

Witte ondergrond en blauwe arcering (rnle + extensiveringsgebied)

Groene ondergrond en blauwe arcering (rnle + verwevingsgebied)

Witte ondergrond (extensiveringsgebied)

Blauwe ondergrond (bebouwingscluster)

Alleen groene ondergrond en geen duurzame locaties in de omgeving (verwevingsgebied)

Beperkte mogelijkheden in gebied met:

Alleen groene ondergrond (verwevingsgebied), afhankelijk van de ligging van duurzame agrarische locaties in de nabijheid.

Geen mogelijkheden in gebied met:

Rose ondergrond (LOG = landbouwontwikkelingsgebied)

Behalve de oprichting van een hooiberg voor dierenverblijf/opslag. Dat is ook in een LOG mogelijk.

- Wanneer het gebruik en het bebouwingsoppervlak van de hooiberg in strijd zijn met het bestemmingsplan zal een procedure op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (voor aanvragen binnengekomen voor 1 juli 2008) of een ontheffingsprocedure op grond van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (voor aanvragen vanaf 1 juli 2008) doorlopen moeten worden.
- De initiatiefnemer zal een ruimtelijke onderbouwing en (afhankelijk van de functie/het gebruik van de hooiberg) een bedrijfsplan moeten overleggen.
- De initiatiefnemer moet een beplantingsplan overleggen waarbij rekening is gehouden met de omgeving.
- Voor een initiatief met activiteiten zoals genoemd bij de onderdelen b en c (zie vorig blad) moet een bedrijfsplan worden overlegd.
- De initiatiefnemer dient parkeergelegenheid op eigen terrein en binnen het bestaande bouwblok/bestemmingsvlak te regelen.
- De gemeente laat de Stichting Hooibergen het initiatief op basis van bovengenoemde aspecten toetsen en betreft het advies van de stichting in de besluitvorming.

P.J.J.M. van Rooij
Bouwerij Hoelberg Strand 10 te Zeeland
Buitengebied

Bijlage 2

Categorieaanwijzing Provincie Noord-Brabant

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. 30 JUNI 2008	
Nr. 01/5168	Afd. RO
Class.nr. - 1.731.212!	
B & W	
Raad	
Par. archief	

Het college van burgemeester
en wethouders van Landerd
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN

27 JUN 2008

Onderwerp

Categorieaanwijzing artikel 19, lid 2 WRO ten behoeve van het 'Hooibergen-project Landerd'

Datum

24 juni 2008

Ons kenmerk

1421518/1424345

Uw kenmerk

VROM/RO/NvdB/2008

Contactpersoon

E. van Lieshout

Directie

ROH

Telefoon

(073) 680 83 58

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

1

E-mail

evlieshout@brabant.nl

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek van 4 juni 2008 besluiten wij bij deze tot categorieaanwijzing als bedoeld in artikel 19, tweede lid WRO ten aanzien van projecten zoals die worden gerealiseerd in het kader van het 'Hooibergen-project Landerd'.

Voor projecten die voldoen aan de voorwaarden zoals deze gesteld zijn in het beleidskader hooibergen van de gemeente Landerd, als behorend bij deze aanvraag kunt u zonder onze voorafgaande verklaring van geen bezwaar vrijstelling verlenen van het vigerende bestemmingsplan c.q. de bestemmingsplannen.

De inspecteur van de ruimtelijke ordening heeft op 12 juni 2008 zijn instemming verleend.

Deze categorieaanwijzing vervalt, gelet op het overgangsrecht nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening van rechtswege per 1 juli 2008. Wij wijzen in dit verband op toepasbaarheid van artikel 19 lid 2 in relatie tot de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gezien het overgangsrecht, vervalt per 1 juli 2008 de categorieaanwijzing van rechtswege voor verzoeken om vrijstelling die na 30 juni 2008 binnenkomen.

Wij vinden het van belang vast te kunnen stellen of aan de uitgangspunten van ons besluit wordt voldaan. Inzicht in de mate waarin en de wijze waarop van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2, WRO op basis van deze regeling gebruik wordt gemaakt, is daarvoor noodzakelijk. In verband daarmee dienen wij tijdig over relevante informatie te kunnen beschikken. De over te leggen

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

informatie betreft een kopie van het vrijstellingsbesluit alsmede de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, een topografische kaart en een deel van de bestemmingsplankaart met daarop aangegeven de situering van het project en informatie omtrent de actualiteit van het bestemmingsplan en de (sub-)categorie van deze regeling waarop het vrijstellingsbesluit is gebaseerd. Deze gegevens dienen tegelijkertijd met de bekendmaking van het vrijstellingsbesluit aan ons te worden toegestuurd.

Indien wij, al dan niet op aangeven van de VROM-Inspectie, constateren dat een gemeentebestuur niet of in onvoldoende mate aan de voorschriften en bepalingen van deze regeling voldoet, nemen wij in overleg met de VROM-Inspectie passende maatregelen. Deze maatregelen zijn afhankelijk van de ernst van de geconstateerde overtreding. Deze maatregelen kunnen zo ver gaan dat wij een gemeentebestuur de bevoegdheid ontnemen om op grond van deze regeling vrijstelling te verlenen. Ook kunnen er juridische acties worden ondernomen, die erop gericht zijn de verleende vrijstelling teniet te doen.

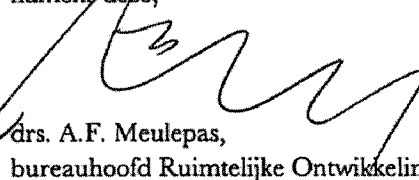
Datum

24 juni 2008

Ons kenmerk

1421518/1424345

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



drs. A.F. Meulepas,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost.

HOOIBERGEN – PROJECT LANDERD

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

24.06.08

mij bekend,
bureauhoofd RONO

1421518

drs. ing. A.F. Meulepas

Doelgroep:

Mensen met een (woon)boerderij en een "zichtlocatie"* in het buitengebied of kernrand, die graag zoiets willen bouwen ter verfraaiing van hun erf.

Programma van eisen:

- De deelnemer dient te beschikken over een "zichtlocatie"; met een zichtlocatie bedoelen wij een locatie die zichtbaar is vanaf wandel-, fiets-, ruiterspad of lokale weg.
- De deelnemer dient te beschikken over een (woon)boerderij.
- Kan zowel bij agrarisch bedrijf (agrarische bestemming) als burger (burgerwoning bestemming).
- Om versnippering van gebouwen in het buitengebied tegen te gaan dient de hooiberg bij een burgerwoning bestemming max. 30 meter vanuit de hoofdbebouwing gerealiseerd te worden en bij een agrarische bestemming max. 40 meter. Uitgangspunt is dat de hooiberg zoveel mogelijk in samenhang met de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd.
- Max. hoogte van de hooiberg: max 10m incl. roeden en palen, 5m excl. roeden en palen.
- Gebruik van natuurlijke materialen is een voorwaarde. En de hooiberg dient op authentieke bouwwijze gezet te worden. Zie bijlage omschrijving beeldkwaliteit en foto's.
- De initiatiefnemer is vrij in de keuze van architect, aannemer en adviesbureau.
- Het gebruik van de hooiberg dient te passen binnen door de raad vastgestelde beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd. Activiteiten op het gebied van zorg en opvang zijn niet mogelijk.
- De activiteiten dienen op de begane grond te worden uitgeoefend. De verdieping is bestemd voor hooi of stro-opslag.
- De hooiberg dient de gebiedskwaliteiten te versterken en mag geen afbreuk doen aan waardevolle gebiedskwaliteiten (natuur, landschap, cultuurhistorie). Ook moet bekeken worden of overbodige/ontsierende bebouwing gesloopt kan worden. De initiatiefnemer moet dit bij de aanvraag kunnen aantonen.
- De te bouwen hooiberg dient qua omvang in overeenstemming te zijn met de omgeving en de rest van de gebouwen erom heen. De max. oppervlakte per activiteit is vastgelegd op:
 - 40 m2 voor verblijf/opslag dieren/goederen
 - 50 m2 voor B&B/appartementen
 - 70 m2 voor dagrecreatieve activiteiten zoals cursussen/workshops, ontvangstruimte etc.
 - 70m2 voor streekwinkel, theetuin (waarbij geen alcohol wordt geschonken) en aanvullende horeca (daar waar al andere recreatieve activiteiten zijn, zelfstandige horeca is niet toestaan)Dit zijn maximale maten die bij combinatie van functies niet te stapelen zijn. Een hooiberg kan dus nooit groter worden dan 70 m2.
- De bovengenoemde oppervlakten kunnen gerealiseerd worden boven op de max. bebouwing die toegestaan is vanuit de bijgebouwenregeling.

- Het oprichten van een hooiberg voor verblijf/opslag dieren/goederen kan in heel Landerd. De toegestane recreatieve activiteit in de hooiberg is gebiedsafhankelijk.
- De gemeente hanteert een zonering voor het toestaan van kleinschalige plattelandsactiviteiten. De zonering is vastgelegd in bijgevoegde kaart.
Goede mogelijkheden in gebied met:
 Witte ondergrond en blauwe arcering (rnle + extensiveringsgebied)
 Groene ondergrond en blauwe arcering (rnle + verwevingsgebied)
 Witte ondergrond (extensiveringsgebied)
 Blauwe ondergrond (bebouwingscluster)
 Alleen groene ondergrond en geen duurzame locaties in de omgeving (verwevingsgebied)

Beperkte mogelijkheden in gebied met:
 Alleen groene ondergrond (verwevingsgebied), afhankelijk van de ligging van duurzame agrarische locaties in de nabijheid.

Geen mogelijkheden in gebied met:
 Rose ondergrond (landbouwontwikkelingsgebied)
- Wanneer het gebruik en het bebouwingsoppervlak van de hooiberg in strijd is met het bestemmingsplan zal een art 19.2 procedure (voor aanvragen binnengekomen voor 1 juli 2008) of ontheffingsprocedure (voor aanvragen vanaf 1 juli 2008) gevolgd moeten worden. De initiatiefnemer zal daarvoor een ruimtelijke onderbouwing d.m.v. een bedrijfsplan moeten overleggen.
- De initiatiefnemer moet een beplantingsplan overleggen waarbij rekening is gehouden met de gebiedsspecifieke kenmerken.
- De initiatiefnemer dient parkeergelegenheid op eigen terrein en binnen het bestaande bouwblok/bestemmingsvlak te regelen.
- De gemeente laat de stichting hooibergen het initiatief op basis van bovengenoemde aspecten toetsen en legt het advies van de stichting voor aan het college.

Beeldkwaliteitseisen hooibergen

Het dak kan bestaan uit riet en of dakpannen (te weten oud model) oud Hollandse dakpan, verbeterde Hollandse dakpan en opnieuw verbeterde Hollandse dakpan. (in vaktermen de OH, VH en OVH) Het liefst zien we dan ook nog gebruikte pannen, dat heeft nog meer uitstraling. Het dak dient ook te passen bij de omliggende gebouwen. Het kan ook uit gedeeltelijk riet en pannen bestaan, mits het dak niet te klein is (minder dan ca 50 m²), want dan is het mooier om het dak uit 1 materiaal te maken; of riet of pannen.

Er zijn situaties denkbaar waarbij de oude golfplaat gebruikt kan worden (is ook reeds lang in gebruik voor hooibergen; ca 150 jaar), maar dat heeft de voorkeur niet.

Zeker niet te gebruiken: kunststof riet en damwandprofiel. Ook geen grote dakramen of lichtkoepels.

Voor de onderbouw geldt in wezen hetzelfde;

Geen kunststofmaterialen (en damwand) en wel hout (liefst brede ongekante planken 30 cm breed of breder) dit omdat smalle planken al gauw het idee geven dat het om een tuinhuisje gaat en de uitstraling dient echt landelijk te zijn (liefst een beetje robuust) Brede ongekante planken voldoen dan het beste.

Ook de "ouderwetse" baksteen is goed te gebruiken als wandmateriaal. Dat geeft een mooie natuurlijke uitstraling, is sterker en brandveiliger en daardoor aan te bevelen als de hooiberg redelijk dicht bij andere gebouwen komt te staan.

Als derde mogelijkheid voor de wanden kan ook gebruik gemaakt worden van rietplaten.

Deuren en ramen dienen in overeenstemming te zijn met het doel: het ouderwetse type stalramen voldoet dan goed.

Schuifpuien en dergelijke zijn niet gewenst: een hooiberg is geen serre!

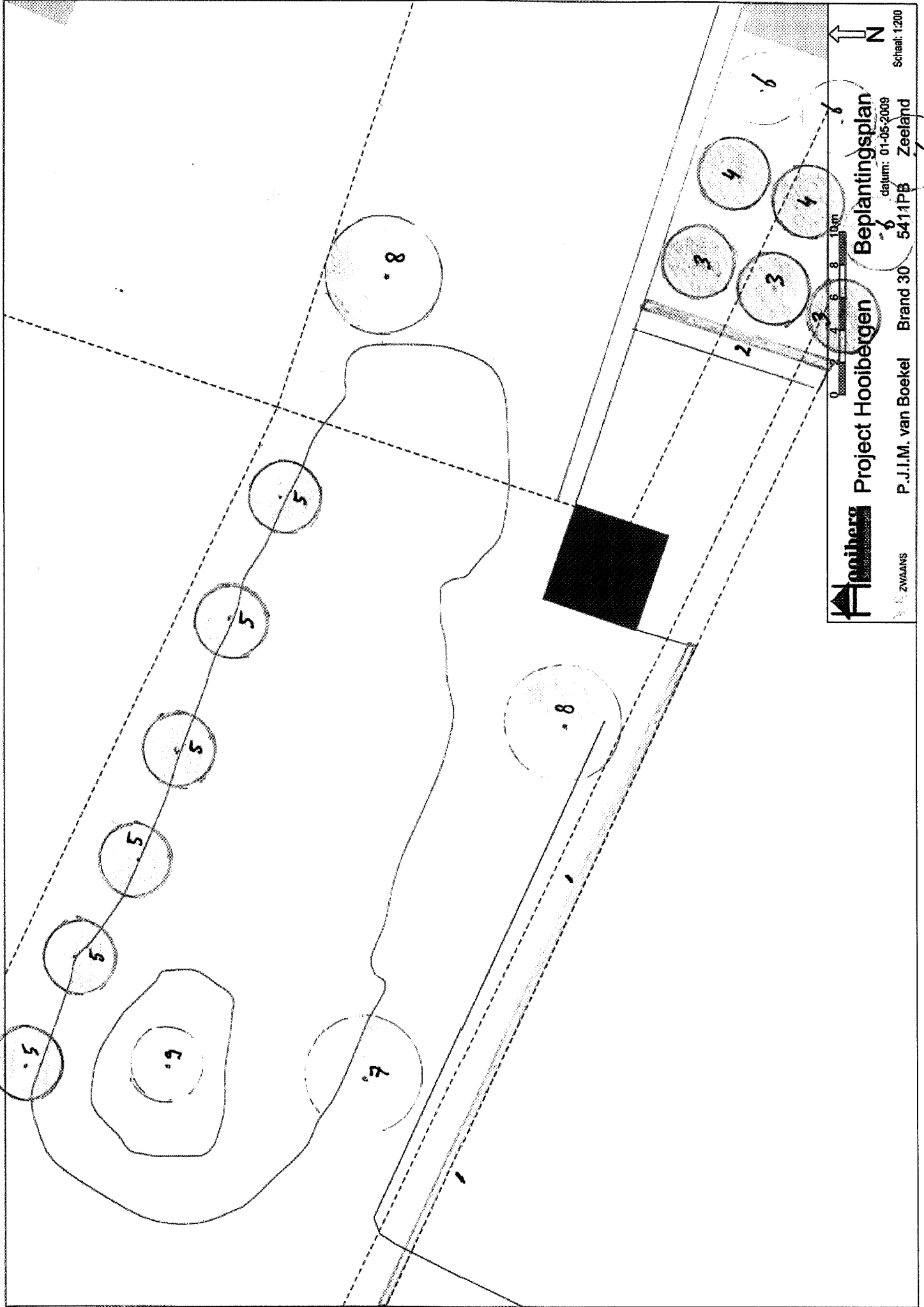
In feite komt het erop neer dat de hooiberg een uitstraling dient te krijgen alsof het gebouw er al 150 jaar staat. De omgeving (beplanting en bestrating) is daarop ook erg van invloed.




24.06.08
behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
mij bekend,
bureauhoofd RONO
1421518
drs.ing. A.F. Meulepas

Bijlage 3

Beleidsplan Brand 30




Hooiberg
 Project Hooibergen

Bepantingsplan
 datum: 01-05-2009
 5411PB Zeeland

P.J.J.M. van Boekel Brand 30
 ZWAANS

Schaal: 1:200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

N ↑

Bepantingslijst P.J.I.M. van Boekel

Brand 30 Zeeland

- 1 **Crataegus monogyna** (haag, hoogte 1m.)
- 2 **Fagus sylvatica**
- 3 **Hoogstam Peer**
- 4 **Hoogstam Appel**
- 5 **Salix alba - knotwilg**

Bestaande bepanting:

- 6 **Hoogstam Appel**
- 7 **Quercus robur**
- 8 **Fagus sylvatica**
- 9 **Salix alba 'Tristis'**

P. J. M. van Doekal
Bedrijfsplan Hoelberg Brand 30 te Zeeland
Burgerlijke onderbouw

Bijlage 4

Bedrijfsplan Bed & Breakfast

Brand 30 Zeeland

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	1
2	HET INITIATIEF	1
3	DE MISSIE	1
4	BELEID.....	1
5	AANBOD EN DOELGROEP.....	2
6	MARKTANALYSE.....	2
7	BEDRIJFSCONCEPT.....	3
8	BEGROTING.....	3
9	ECONOMISCHE HAALBAARHEID.....	4

1 Inleiding

De heer P.J.I.M. van Boekel is voornemens om toeristisch/recreatieve activiteiten te gaan ondernemen in de daarvoor op te richten hooiberg op het adres Brand 30 te Zeeland.

Voor de bouw van deze hooiberg heeft de gemeente Landerd aangegeven dat door middel van een bedrijfsplan de economische haalbaarheid van de voorgenomen activiteit moet worden aangetoond.

De voorliggende rapportage is als zodanig het bedrijfsplan voor de opzet en exploitatie van een Bed & Breakfast.

2 Het initiatief

De initiatiefnemer loopt al langer met het idee om toeristisch-recreatieve activiteiten te gaan ondernemen. Een haalbare kleinschalige activiteit hierbinnen is de exploitatie van een Bed&Breakfast.

Het in 2007 opgestelde 'Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd' geeft aan dat het aanbod van kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen redelijk is. Hierbij moet worden ingezet op diversificatie van het aanbod. Nieuwe accommodaties moeten een bijzondere en onderscheidende uitstraling hebben, met behoud en versterking van landschappelijke en agrarische waarden. Verblijf op het platteland biedt een unieke mogelijkheid voor het beleven van het landschap en de cultuur van Landerd. Dit initiatief sluit dan ook uitstekend aan bij de ontwikkelkansen van de toeristisch-recreatieve sector in de gemeente Landerd.

3 De missie

De initiatiefnemer wil toeristen een vorm van recreatief verblijf aanbieden door het kunnen overnachten in een nostalgische omgeving.

Een Bed & Breakfast is hiervoor een geschikte invulling.

Door kleinschaligheid, enthousiasme en persoonlijke betrokkenheid wil hij bijdragen aan de bewustwording van de natuur en het omringende landschap.

4 Beleid

Binnen de gemeente Landerd ontstaat langzaam aan meer bewustwording over de kansen en mogelijkheden op het gebied van toerisme en recreatie.

De aanwezige gebiedskenmerken van de natuurlijke omgeving hebben een regionale aantrekkingskracht en bieden mogelijkheden voor het toeristisch-recreatieve ondernemerschap. In de recent opgestelde beleidsvisie "Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd" worden ontwikkelingsmogelijkheden geschetst welke direct aansluiten bij de kleinschalige potenties van het gebied.

Door de uitvoering van de Reconstructiewet en de daaraan gekoppelde revitalisering van het landelijk gebied worden ontwikkelingen gestimuleerd en nieuwe mogelijkheden gecreëerd om het platteland leefbaar te houden. De toename van het agro-toerisme is hiervan een direct gevolg welk slechts kan overleven door een gebiedseigen en veelzijdig aanbod van recreatieve activiteiten.

De gemeente Landerd heeft door middel van het hooibergen-project een unieke kans binnen handbereik gekregen om de breedte en variëteit in de aanbodzijde aanzienlijk te laten toenemen.

Het beleid wat hiervoor is vastgesteld heeft als doel: de verfraaiing van landschappelijke aankleding en de verhoging van de toeristische gebiedswaarde dit in combinatie met een gevarieerd eigentijds gebruik van de op te richten hooibergen. Het beleid biedt daarnaast mogelijkheden in de verruiming van de in het bestemmingsplan vastgelegde bouwvoorschriften.

De gemeente heeft in haar toeristisch-recreatieve beleidsvisie gekozen voor:

- De programmaliijn 'natuurlijk Landerd' (rust en ruimte, m.n. extensieve recreatie)
- Qua aanbod in principe 'niet meer / te veel van hetzelfde'
- Kwaliteit moet de boventoon voeren

De belangrijkste doelgroepen zijn: natuurminnende en rustzoekende mensen, families met kinderen, senioren, eigen bevolking

Een Bed&Breakfast in een hooiberg past prima binnen het Toeristisch-Recreatief beleid van de gemeente Landerd.

5 Aanbod en doelgroep

De initiatiefnemer wil voor de toerist mogelijkheden bieden om bewust te worden van het vroegere plattelandsleven en de hieraan verbonden geneugten en beperkingen. De Bed & Breakfast in een hooiberg en de hierbij passende nostalgische inrichting scheppen een beeld hoe in vroegere tijden op het platteland werd geleefd. Per nacht zullen maximaal 4 personen in de hooiberg kunnen overnachten.

Als doelgroepen hiervoor wordt gedacht aan recreanten en toeristen met speciale aandacht en interesse voor het vroegere leven en werken op het platteland. De gasten zullen hoofdzakelijk te voet of per fiets het gebied verkennen.

Zij verblijven doorgaans een paar dagen in de directe omgeving en zullen ook actief gebruik gaan maken van het aanbod in dagrecreatie.

6 Marktanalyse

De ontwikkelingen in de recreatieve markt geven een tendens aan naar behoeftes van producten met: een onderscheidend karakter; een unieke beleving; en een kwalitatief hoog niveau. Het aanbod van Bed & Breakfast, die hieraan, voldoen is in deze regio schaars. De oprichting en exploitatie van een Bed & Breakfast dat aansluit op de wensen in de markt is een welkome en haalbare aanvulling en voorziet in een behoefte.

7 **Bedrijfsconcept**

De Bed & Breakfast is minimaal gedurende het toeristisch seizoen (1 april tot en met 31 oktober) geopend. De toelaatbare openingsperiode is het gehele jaar rond. Afhankelijk van de nog op te bouwen ervaring zal een opening gedurende het gehele jaar worden afgewogen. Het ontbijt zal in de hooiberg worden verzorgd.

De toekomstige gasten zullen zelf, via internet, op zoek gaan naar zulke kleinschalige overnachtingsmogelijkheden. Daarnaast zal ook bekendheid moeten worden verkregen door beschikbaarheid van folders bij de diverse recreatieve knooppunten, logies-adressen (hotels, campings, herbergen, campings en bungalowparken), restaurants, toeristeninformatiecentra, etc.

Ook door opname van deze overnachtingsmogelijkheid in diverse jaarboekjes en recreatiegidsen zal de gewenste doelgroep kunnen worden bereikt.

8 **Begroting**

Voor dit initiatief wordt uitgegaan van een seizoen wat loopt van 1 april tot en met 31 oktober.

Gedurende deze periode zal de Bed & Breakfast voor gasten zijn open gesteld.

Voor het eerste jaar wordt uitgegaan van 30 overnachtingen per jaar.

In het tweede en volgende jaren worden per jaar 50 overnachtingen verwacht.

Het gemiddelde aantal gasten per overnachting bedraagt 3 personen.

De prijs voor een overnachting bedraagt per gast € 40,00

De investeringen welke nodig zijn om deze activiteiten te kunnen ontplooiën bestaan uit: de bouw van de hooiberg; het inrichten als Bed & Breakfast; en promotie-activiteiten.

De exploitatiebegroting, zoals weergegeven op de volgende pagina toont aan dat in het 1^e jaar een verlies op zal treden van circa € 495,63.

Vanaf het tweede jaar zal winst kunnen worden gemaakt. Deze bedraagt in het 2^e, 3^e, 4^e, en 5^e jaar circa € 2.554,37. In verdere jaren zal deze winst kunnen worden vergroot door stijging van het aantal overnachtingen.

Exploitatiebegroting		
	Jaar 1	Jaar 2 - 3 - 4 - 5
Totale omzet	€ 3.600,00	€ 6.000,00
kostprijs	€ -,00	€ -,00
Brutowinst	€ 3.600,00	€ 6.000,00
<i>Kosten:</i>		
Huisvestingskosten	€ 175,00	€ 225,00
Inkoopkosten	€ 25,00	€ 25,00
Verzekeringen	€ 300,00	€ 300,00
Kantoorkosten	€ 1.300,00	€ 900,00
Verkoopkosten	€ 500,00	€ 300,00
Financieringskosten	€ 0,00	€ 0,00
Afschrijvingskosten	€ 995,63	€ 995,63
Overige exploitatie	€ 800,00	€ 700,00
<i>Totale exploitatiekosten</i>	€ 4.095,63	€ 3.445,63
Nettowinst	€ 495,63 -	€ 2.554,37

9 Economische haalbaarheid

Aan de hand van de begroting uit hoofdstuk 8 kan worden opgemaakt dat deze activiteit economisch haalbaar is. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat deze activiteit geen beroepsmatig karakter draagt. Er hoeft dan ook geen ondernemersloon te worden verdiend om in het dagelijks onderhoud te kunnen voorzien.

Deze activiteit is een combinatie van vrijetijdsbesteding en het ontmoeten en omgaan met mensen wat de initiatiefnemer enthousiast maakt om hieraan te beginnen.

Voor de toeristisch-recreatieve functie van de gemeente Landerd is dit initiatief een verrijking, welke in deze vorm perfect aansluit op het beleid zoals vastgelegd in het Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd.

Conclusie:

Het voorgenomen initiatief voor de opzet van een Bed & Breakfast zoals uitvoerig in dit bedrijfsplan beschreven wordt economisch haalbaar geacht. Gelijktijdig wordt een positieve impuls gegeven aan de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve functie van de gemeente Landerd.