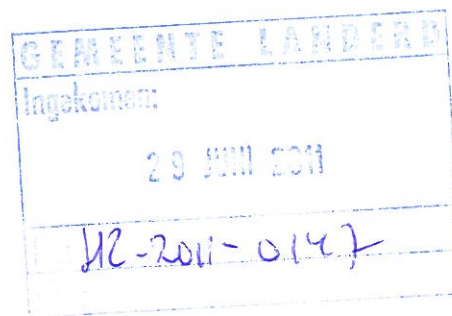


Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van
Landerd d.d. 31 DEC 2011
nr. HZ-2011-0147
Mij bekend,
De secretaris.



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Groesplak 4 te Zeeland

COLOFON

TITEL: Ruimtelijke onderbouwing Groesplak 4 te Zeeland

STATUS: Definitief
PROJECTNUMMER: 2011.RO.1
DATUM: 6 mei 2011
AUTEUR: M.Hoogakker

OPDRACHTGEVER: Dhr. F. van den Hoogen
CONTACTPERSOON: Dhr. F. van den Hoogen

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING BESLUITGEBIED	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER	5
2	GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1	BESCHRIJVING BESLUITGEBIED	6
2.1.1	OMGEVING	6
2.1.2	HUIDIGE SITUATIE	6
2.2	BESCHRIJVING PROJECT	6
2.2.1	HOOIBERGENPROJECT	6
2.2.2	PROJECT	7
2.2.3	BEELDKWALITEIT	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.1.1	NOTA RUIMTE	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.2.1	INTERIM STRUCTUURVISIE 'BRABANT IN ONTWIKKELING'	10
3.2.2	UITWERKINGSPLAN PEEL EN MAAS	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	12
3.3.1	STRUCTUURVISIE PLUS	12
3.3.2	HOOIBERGEN KANSENKAART	12
3.3.3	TOEPASSELIJK BESTEMMINGSPLAN	14

4	TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	15
4.1	BODEM	15
4.2	WATER	15
4.3	MILIEUZONERING	16
4.4	LUCHTKWALITEIT	16
4.5	GELUID	17
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	17
4.7	NATUUR EN LANDSCHAP	18
4.8	ARCHEOLOGIE	18
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
5.1	KOSTENVERHAAL	19
5.2	PLANSCHADE	19
6	SLOT	20

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de Groesplak 4 te Zeeland zijn de heer en mevrouw van den Hoogen voornemens een hooiberg te realiseren als ontvangstruimte voor het atelier De Tuinkamer waar creatieve workshops (tekenen en schilderen) worden gehouden. De workshops worden uitsluitend gehouden in het reeds bestaande atelier.

De hooiberg is niet in overeenstemming met hetgeen op grond van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse is toegestaan. Om het project uit te mogen voeren is daarom een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend die ondermeer betrekking heeft op de in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bedoelde activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”.

Voor zover de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op voornoemde activiteit, blijkt de omgevingsvergunning slechts verleend te kunnen worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo: indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorwaarde is dat de motivering van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggende document strekt hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING BESLUITGEBIED

De Hooiberg is gelegen aan Groesplak 4 te Zeeland, op het perceel kadastraal bekend gemeente Landerd, sectie H, nummer 2082. De navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het besluitgebied.



Afbeelding 1: luchtfoto Groesplak 4 Zeeland (bron: Google Maps)

Het besluitgebied ligt in buitengebied van Zeeland.

De begrenzing van het besluitgebied is weergegeven op het overzicht, die als bijlage 1 aan dit document is toegevoegd.

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op 16 september 1999 heeft de raad van de gemeente Landerd het bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld. Op 9 mei 2000 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant het plan goedgekeurd. Hierbij is voor bepaalde delen van het plan goedkeuring onthouden.

Het besluitgebied ligt binnen de grenzen van dit vigerend bestemmingsplan. Door bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan is het hiermee strijdige gebruik en/of het bouwen in strijd met de bouwregels toegestaan, voor zover dat deel uitmaakt van het uit te voeren project.

1.4 LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk worden het besluitgebied en het project beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang geachte rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie. In de navolgende twee hoofdstukken zal op de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke aanvaardbaarheid worden ingegaan. Tot slot worden in hoofdstuk 7, vanuit de voorgaande hoofdstukken, de conclusies ten aanzien het uit te voeren project samengevat.

2 GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

2.1 BESCHRIJVING BESLUITGEBIED

2.1.1 OMGEVING

De gemeente Landerd is een middelgrote gemeente met circa 14.800 inwoners verspreid over drie 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 agrarische ondernemers. Door aanzienlijke veranderingen binnen de agrarische sector zijn er ontwikkelingen in gang gezet waarbij ook ander gebruik het buitengebied erg in trek is geraakt. Naast natuur zijn dat ook het gebruikt voor toerisme, recreatie en wonen.

2.1.2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Groesplak 4 te Zeeland, het gebied is te kenmerken als buitengebied. De locatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Zeeland op circa 540 meter van de bebouwde kom. In de directe omgeving zijn enkele burgerwoningen en agrarische bedrijven gelegen. De Groesplak is een aftakking van de Korte Dijk welke loopt van de Brand (in de bebouwde kom van Zeeland) naar de Verbindingsweg die ontsluit naar de "Trent" en "het Oventje". Aan de Groesplak zijn in zijn totaliteit drie burgerwoningen te weten Groesplak 2, 4 en 6 en een Champignonnenkwekerij met bedrijfswoning gelegen. De Groesplak is een verharde weg die ten hoogte van Groesplak 4 over gaat in een zandpad.

2.2 BESCHRIJVING PROJECT

2.2.1 HOOIBERGENPROJECT

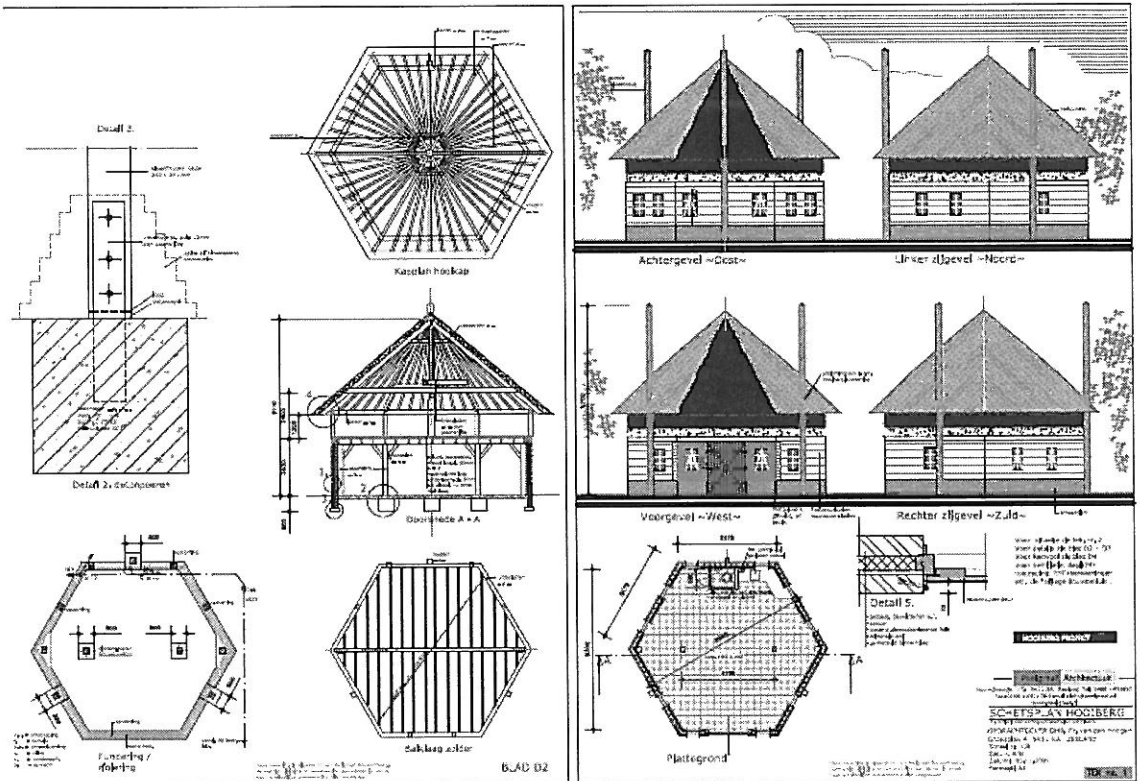
De te bouwen hooiberg wordt gebouwd in het kader van het Hooibergen-project. De Stichting Hooibergen heeft het idee ontwikkeld om het buitengebied van de gemeente Landerd te verfraaien. Door het realiseren van een aantal hooibergen op daarvoor geschikte locaties wordt het buitengebied voorzien van een 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 van 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 te realiseren met een authentieke uitstraling, gebouwd van natuurlijke materialen en een gebruik dat past bij de omgeving: kleinschalige plattelandsactiviteiten zoals bed en 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 Groesplak 4 een hooiberg bouwen die gebruikt gaat worden als ontvangstruimte voor het bestaande atelier De Tuinkamer.



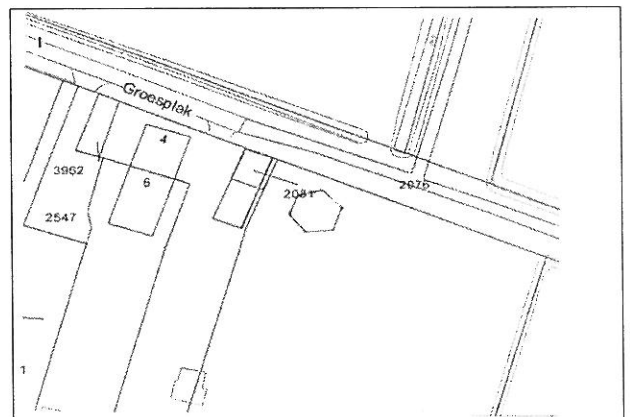
Afbeelding 2: Ontwerp door Peelgraaf

2.2.2 PROJECT

Het project betreft het bouwen van een hooiberg op de locatie Groesplak 4 te Zeeland. De hooiberg krijgt een oppervlakte van circa 69,6 m². Het voorgenomen bouwplan is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Landerd, in het extensiveringgebied overig.

De kadastrale aanduiding van het perceel is:

Kadastrale gemeente:	Zeeland
Sectie:	H
Perceelnummer:	2082
Oppervlakte hooiberg:	69,6 m ²
Afstand tot hoofdbouwwerk:	24 meter.



2.2.3 BEELDKWALITEIT

Het landschap van de gemeente Landerd bevat een grote verscheidenheid in landschapstypen en de aanwezigheid van hoge landschappelijke en natuurlijke waarden. In de vorige eeuw zijn er veel ruimtelijke ontwikkelingen geweest rondom de dorpen en het landelijk gebied. In het buitengebied zijn er meer functies ontstaan behalve de reeds aanwezig landbouw zoals recreatie, toerisme en natuur. Op het adres Groesplak 4 wordt een kwaliteitsslag gemaakt. Door een zorgvuldige afweging van het initiatief aan de hand van heldere richtlijnen en haalbare afspraken wordt met het bouwen van de hooiberg de kwaliteit verbeterd. De gemeente Landerd heeft voor het Hooibergen-project een programma van eisen opgesteld. Samen met de Stichting Hooibergen wordt erop toegezien dat elk initiatief direct bijdraagt aan de gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Het programma van eisen geeft voorwaarden waaraan de hooiberg moet voldoen, het gaat hierbij om materiaalkeuze, oppervlakte, bouwmassa, locatiekeuze, zichtbaarheid, de ruimtelijke context (zoning) en de gebruiksfuncties. Ook de directe omgeving van de op te richten hooiberg wordt betrokken. Zo is er aan de aanvraag om omgevingsvergunning een beplantingsplan toegevoegd. Op deze wijze vindt er een extra borging plaats voor het bereiken van de gewenste kwaliteit in het buitengebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 NOTA RUIMTE

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de nota formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. De periode 2020-2030 geldt daarbij als doorkijk naar de langere termijn.

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota levert de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De verantwoordelijkheden van het Rijk en die van anderen zijn in de nota helder onderscheiden. Daarmee is invulling gegeven aan het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het Rijk zich op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Verstedelijking, infrastructuur en economische activiteiten moeten zoveel mogelijk worden gebundeld in nationale stedelijke netwerken, hoofdverbindingssassen en economische kerngebieden. In dat kader zijn bijvoorbeeld de verbetering van de bereikbaarheid en de verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van steden beleidsdoelen. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit, dat is een taak van decentrale overheden als provincies en gemeenten. Wel speelt het een stimulerende rol.

De inzet is aldus bundeling van verstedelijking. Desondanks is het uitgangspunt wel dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor de meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen. Hierdoor komt de sociale samenhang onder druk te staan.

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 ruimtelijke procedure voor de bouw van een hooiberg op de locatie Groesplak 4 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 plaatsvinden.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 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 de 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.

Het Streekplan 2002 van de Provincie Noord-Brabant en de bijbehorende herziening van 2004 kent een vijftal basisprincipes:

1. Meer aandacht voor de onderste lagen;
2. Zuinig ruimtegebruik;
3. Concentratie van verstedelijking;
4. Zonering van het buitengebied;
5. Grensoverschrijdend denken en handelen.

Vervolgens wordt ingegaan op 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 aanwezig gebiedskwaliteiten moeten zoveel als mogelijk worden voorkomen.

Tot de onderste lagen behoren de aspecten water (het watersysteem) en bodem (geomorfologie) evenals de aspecten natuur, landschap en cultuur historie.

Met het realiseren van een hooiberg op de locatie Groesplak 4 is nadrukkelijk naar deze gebiedskwaliteiten gekeken. Door het bouwplan ontstaan geen nadelige gevolgen voor de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 4 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 voorgenomen activiteit:

Door de realisatie van de hooiberg vindt er geen vermindering van de kwaliteit van het grondwater plaats. Tijdens de bouw vindt er in beperkte mate grondverzet plaats waardoor de onderste bodemlagen niet worden aangetast.

Zuinig ruimtegebruik

Met zuinig ruimtegebruik wil men bewerkstelligen dat de open ruimte niet zonder meer wordt ingenomen door intensieve ruimtelijke functies. Mogelijkheden van inbreiding, herstructurering en intensivering van de ruimte kunnen bijdragen aan een zuinig ruimtegebruik. Door de hooiberg te situeren nabij de woning, er wordt voldaan de maximaal toegestane afstand, is sprake van concentratie van

bebouwing. Door de concentratie van de reeds aanwezige bebouwing en de nieuw te bouwen hooiberg is sprake van zuinig ruimtegebruik.

Toetsing voorgenomen activiteit:

De hooiberg past binnen de kaders en beleidsregels voor ruimtegebruik zoals door de Provincie Noord-Brabant wordt voorgestaan. Dit initiatief is een prima mogelijkheid om een kwaliteitsslag te maken in het buitengebied zoals geschetst in het provinciale ruimtelijk beleid.

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 in de aangewezen stedelijke regio's plaats te vinden. De landelijke regio's zijn daarbuiten gesitueerd. Daarvoor geldt dat ten hoogste zoveel woningen gebouwd mogen worden als voor de natuurlijke bevolkingsgroei noodzakelijk is.

Toetsing voorgenomen activiteit:

De bouw van de hooiberg leidt gezien de aard, omvang en gebruiksdoel niet tot een ongewenste verstedelijking van het buitengebied. Door het stellen van voorwaarden, gekoppeld aan het bouwplan, worden kansen gecreëerd om de kwaliteit in het buitengebied te verhogen.

Zonering van het buitengebied

Met de zonering wordt aangegeven hoe de ruimtelijke visie van het buitengebied eruit kan gaan zien. In het Streekplan 2002 is een provinciale zonering opgenomen. Hierin wordt vooral aangeduid welke niet stedelijke gebieden geschikt zijn voor agrarische activiteiten, welke voor natuur en welke voor recreatie. Verder wordt in het reconstructieplan Peel en Maas een verdere zonering van het buitengebied weergegeven. De hooiberg is gesitueerd op een locatie gelegen in het extensiveringgebied overig, dit betekend *dat het is gelegen in een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat overig waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.*

Toetsing voorgenomen activiteit:

De hooiberg is gelegen in een gebied waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van een intensieve veehouderij niet is gewenst. Nu de hooiberg aan de Groesplak 4 wordt gerealiseerd ten behoeve van een recreatieve danwel culturele functie is dit niet strijdig met de provinciale zonering van het buitengebied.

Grensoverschrijdend denken en handelen

Vraagstukken van ruimtelijke aard hebben zijn vaak op een groter gebied van toepassing dan de (juridische/administratieve) begrenzing. Op internationale, interprovinciale en intergemeentelijke schaal kan het gewenst zijn om de invloed te bekijken verder dan de vastgestelde grenzen.

Toetsing voorgenomen activiteit:

De realisatie van de hooiberg heeft geen directe relatie met grensoverschrijdende activiteiten.

Concluderend kunnen we stellen dat het onderhavige project niet strijdig is met het provinciale beleid.

3.2.2 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 bedrijventerreinen de komende jaren in de regio ontwikkeld gaan worden. Voor de onderhavige locatie betreft dit het Uitwerkingsplan Uden-Veghel. De bouw van de hooiberg bij een bestaande bebouwing in het buitengebied heeft geen directe gevolgen voor het vastgestelde beleid in het Streekplan en daarmee ook niet voor de verdere uitwerking hiervan zoals opgenomen in het Uitwerkingsplan.

Het project is niet strijdig met dit provinciaal beleid.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 STRUCTUURVISIE PLUS

De gemeente Landerd heeft in 2002 de Structuurvisie Plus vastgesteld. Hierin zijn visie en strategie vastgelegd. Voor wat betreft de woonkernen wordt als strategie aangegeven: een voorkeur voor inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties. Voor het buitengebied geldt 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.

Met dit gemeentelijk beleid is het project niet in strijd.

3.3.2 HOOIBERGEN KANSENKAART

De gemeente Landerd heeft vooraf onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg in het buitengebied. Hierbij heeft een belangenafweging plaatsgevonden welke heeft geleid tot een indeling van het grondgebied in zones met mogelijk- en onmogelijkheden voor een hooiberg. Door het toepassen van een zonering, is al op voorhand duidelijk op welke locaties een hooiberg bij kan dragen aan de gewenste kwaliteitsslag. Het oprichten van een hooiberg voor de huisvesting van hobbydieren en opslag van goederen is in principe overal in het buitengebied toegestaan. 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.

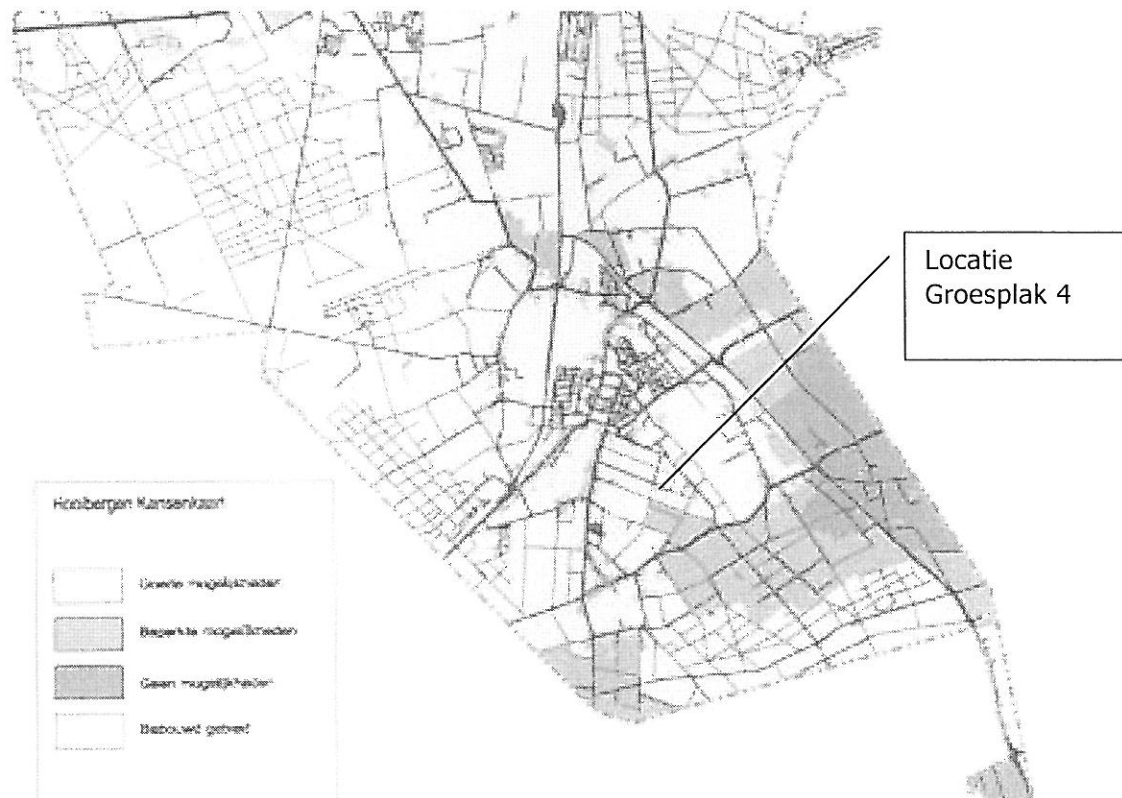
Als basis voor deze kaart hebben gediend de zoneringen welke deel uitmaken van de Revitalisering Landelijk Gebied van de Provincie Noord-Brabant, voornamelijk betreft dit de zonering intensieve veehouderij en de indeling in regionale landschaps- en natuureenheden.

Aanduiding op de kaart	Mogelijkheden	Gebiedstypering
Groen gebied	Goede mogelijkheden	Extensiveringsgebied of verwevingsgebied in regionale natuur en landschapseenheid.
Blauw gebied	Beperkte mogelijkheden	Verwevingsgebied, voor zover niet in de invloedssfeer van agrarisch duurzame locatie.
Rood gebied	Geen mogelijkheden	Landbouwontwikkelingsgebied behoudens hooibergen voor de huisvesting van hobbydieren of opslag van goederen.

De locatie voor de hooiberg op het adres Groesplak 4 is gelegen in het groene gebied. Dit is een gebied met goede mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg.

Conclusie

De hooibergen kansenkaart geeft aan dat de geprojecteerde hooiberg is gesitueerd in een gebied met goede mogelijkheden. Hiermee wordt er voldaan aan de gemeentelijke zoneringcriteria voor het kunnen oprichten van een hooiberg.



3.3.3 TOEPASSELIJK BESTEMMINGSPLAN

Voor het besluitgebied vigeert als gezegd het bestemmingsplan "Buitengebied". De gronden hebben hierin de bestemming "als agrarisch gebied met natuurwaarden".

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 Hooibergenproject Landerd afgegeven.

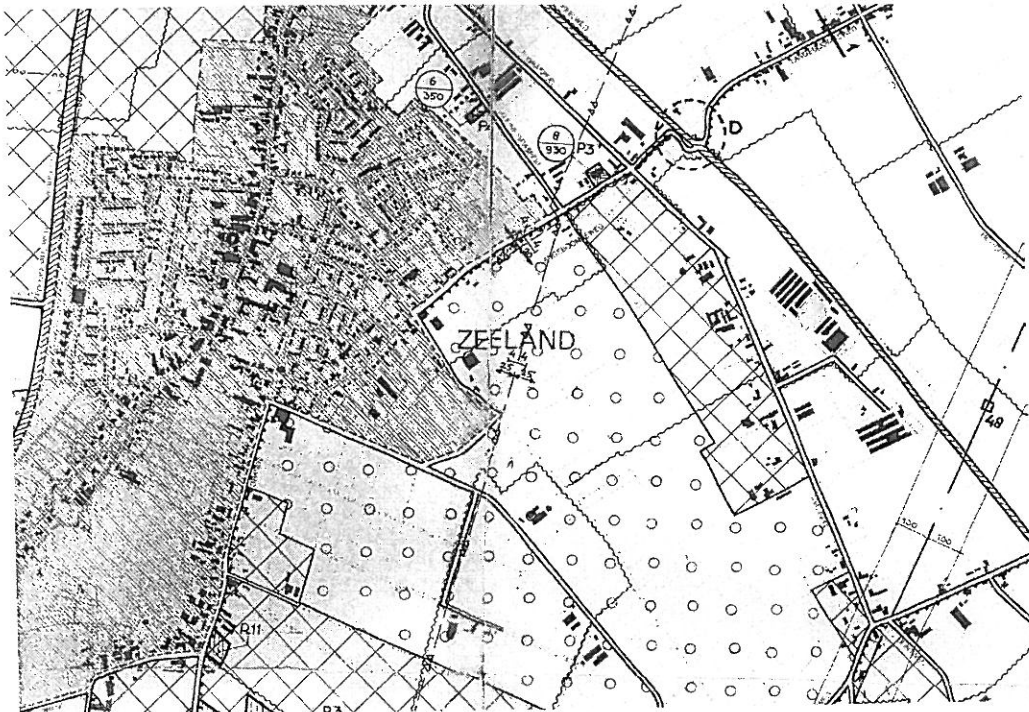
Deze categorieaanwijzing (besluitnummer 1421518), waaraan de inspecteur van de ruimtelijke ordening op 12 juni 2008 zijn instemming heeft verleend luidt als volgt:

"voor projecten die voldoen aan de voorwaarden zoals deze gesteld zijn 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 categorieaanwijzing opgenomen.

Afwijkingsprocedure

Voor de realisatie van de hooiberg kan op grond van artikel 2.12 lid 1 Wabo worden afgeweken van het bestemmingsplan, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze procedure is mede kansrijk omdat de Provincie Noord-Brabant op 24 juni 2008 een categorieaanwijzing ten behoeve van het Hooibergenproject Landerd heeft afgegeven.



Figuur 3 kopie vigerend bestemmingsplan kaart

De hooiberg wordt gelegen op grond welke in gebruik is als landbouwgrond en ook daartoe is bestemd. Gezien de reeds aanwezige opstallen bij de woning Groesplak 4 liet het bestemmingsplan het niet toe de hooiberg op die gronden te realiseren. Gelet hierop is het project in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

4 TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

4.1 BODEM

Voor wat betreft het aspect bodem dient met de Wet bodembescherming rekening te worden gehouden.

De Wet bodembescherming (VROM 1986) bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod.

De wet bestaat uit een drietal regelingen:

een regeling voor de bescherming van de bodem, met daarin opgenomen de plicht voor:

- veroorzakers alles wat zij toegevoegd hebben aan verontreiniging te verwijderen;
- een regeling voor de aanpak van overige bodemverontreiniging op land;
- een regeling voor de aanpak van overige bodemverontreiniging in de waterbodem.

Verder bevat de wet nog een uitgebreid financieel hoofdstuk.

De hooiberg op de locatie Groesplak 4 wordt gerealiseerd op een voormalig stuk landbouwgrond/weideperceel. De locatie is enkel gebruikt als weiland. Verder is tussen de toekomstige locatie van de hooiberg en de reeds bestaande woning een schuur gelegen. Een eventuele aanwezige HBO-tank in het verleden gelegen bij de woning (is niet bekend of een olietank gelegen heeft bij de woning deze is sinds februari 1986 aangesloten op de gasleiding) heeft dan ook niet direct in verbinding gestaan met de te ontwikkelen locatie. De locatie is dan ook aan te merken als een niet verdachte locatie. Bij de omgevingsvergunningaanvraag is dan ook het formulier historische bodeminformatie gevoegd. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is gezien het historisch gebruik en het beoogde toekomstige gebruik weinig toegevoegde waarde bevat.

4.2 WATER

Het besluitgebied ligt in het werkgebied van het Waterschap Aa en Maas.

In het kader van de watertoets dien ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is sinds 1 november 2003 verplicht.

De watertoets is tevens 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 eenmalig toetsmoment zoals de term doet vermoeden. In de praktijk wordt de term toetsen wel gebruikt voor het werk dat de waterbeheerder uitvoert in zijn rol als adviseur. De waterbeheerder toetst het (voor) ontwerpbestemmingsplan aan de afgesproken criteria, maar de status van deze toets is een advies. In het landelijke waterbeleid wordt de waterkwantiteits- en kwaliteitsrits genoemd, respectievelijk het vasthouden, bergen, afvoeren en schoonhouden, scheiden, zuiveren. Aanvullend op het landelijke beleid heeft waterschap Aa en Maas haar uitgangspunten voor de watertoets 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;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Voorkomen van vervuiling;
- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- Afwegingsstappen: hergebruik- infiltratie- buffering- afvoer;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Water als kans (meerwaarde).

Het hemelwater van het dak van de hooiberg zal niet worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel maar zal rechtstreeks worden geïnfiltreerd in de bodem. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om gebiedseigen water zoveel mogelijk vast te houden.

4.3 MILIEUZONERING

Bij het realiseren van een project moet rekening gehouden worden met de milieuzoneringen van zowel bestaande als toekomstige bedrijven in de omgeving. Dit is van belang om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Voor het bepalen van de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. In deze lijst wordt per bedrijfscategorie aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid, gevaar) hiervan uit kan gaan en wat de indicatieve afstand is die hierbij minimaal in acht genomen moet worden.

De hooiberg aan Groesplak 4 wordt gerealiseerd in het buitengebied. De dichtsbijgelegen bedrijven betreffen een champignonkwekerij (Groesplak 2) en een rundveehouderij (Korte Dijk 8). Deze zijn gelegen op respectievelijk 120 en 150 meter van de locatie waar de hooiberg wordt gerealiseerd. Conform lijst van VNG zijn voor die bedrijven de volgende afstanden van toepassing:

Bedrijf	Afstanden in meters per milieuaspect				
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Champignonkwekerij	30	10	30	10	30
Rundveehouderij	100	30	30	0	100

Gezien de hooiberg wordt gerealiseerd ruim buiten de grootste afstand voor de nabij gelegen bedrijven vormt milieuzonering geen belemmering.

Met betrekking tot de voorgenomen activiteit die in de hooiberg plaats zal vinden is gezien de kleinschalige omvang milieuzonering niet van toepassing.

Het aspect milieuzonering geeft aldus geen belemmeringen ten aanzien van het uit te voeren project.

4.4 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet Milieubeheer ten aanzien van de luchtkwaliteitseisen bedoeld. De wet maakt een onderscheid in projecten die "in betekenende mate" (IBM)

en "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen genoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen).

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf hier niet of nauwelijks aan bijdraagt. Projecten die "niet in betekende mate" leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk getoetst te worden op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Volgens de gelijknamige AMVB ligt de grens van "niet in betekende mate" bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen of 10 hectare bedrijvigheid.

Het project betreft het realiseren van een hooiberg. Een dergelijk project valt binnen het kader van de ministeriële regeling "NIBM". Een luchtkwaliteitsonderzoek is in het onderhavige geval daarom niet noodzakelijk, het project leidt "niet in betekende mate" tot verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt in deze situatie dan ook geen belemmering voor het uit te voeren project.

4.5 GELUID

De locatie voor de hooiberg is gesitueerd in het buitengebied. Deze is gelegen aan een doorgaande weg. Ter hoogte van Groesplak 4 gaat de verharde weg over in een zandpad welke is opgenomen in diverse recreatieve routes (wandeling-ruiter route). De functie van de hooiberg betreft een ontvangstruimte. Gezien de kleinschalige omvang en korte verblijfstijd is dit niet aan te merken als een geluidgevoelige bestemming zoals aangeduid in de Wet geluidhinder. Er is dus geen noodzaak en verplichting aanwezig om een akoestisch rapport te laten verrichten.

Het voorgaande overziend leidt het aspect geluid niet tot enige belemmering wat betreft het uit te voeren project.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

Het "Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer" (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Hierin zijn de normen voor de maximaal toelaatbare en aanvaardbare risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of vervoersassen van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water en via buisleidingen vastgelegd.

In de nabijheid van de Groesplak 4 zijn geen wegen, spoorlijnen of waterwegen gelegen welke zijn opgenomen in de route gevaarlijke stoffen. Verder zijn er in de nabijheid geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Derhalve is het niet noodzakelijk het project te toetsen aan de normstelling externe veiligheid.

Conclusie van de toetsing is dan ook dat de normstelling externe veiligheid geen belemmering vormt voor het uit te voeren project.

4.7 NATUUR EN LANDSCHAP

Het bouwplan voor de hooiberg is gesitueerd in het buitengebied. De oppervlakte van de hooiberg bedraagt 69,6 m² en is kleinschalig van opzet te noemen. Voor zover bekend zijn er op de locatie geen uitgebreide natuurwaarden danwel ecologische systemen aanwezig. Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen voor de omringende natuur en landschap. Door een goede inpassing van de hooiberg en het uitvoeren van het beplantingsplan treedt er een kwaliteitsverbetering op. De realisatie van de hooiberg heeft positieve gevolgen voor de omgeving.

4.8 ARCHEOLOGIE

Het bouwen van de hooiberg is aan te merken als kleinschalig. De locatie waar de hooiberg gerealiseerd wordt is al geruime tijd in gebruik als landbouwgrond/weiland. De grond (de bovenste laag) is in het verleden dan ook meerdere malen bewerkt. Bij het bouwen van de hooiberg wordt de grond niet verder dan in de bovenste laag aangetast. De kaart met Indicatieve Archeologische Waarden geeft voor de locatie een lage waarde weer. Gezien het voorgaande is een archeologisch onderzoek niet relevant.

Mocht tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen dan worden deze binnen 3 dagen gemeld bij de gemeente Landerd of het Meldpunt Archeologische Bodemvondsten van de Provincie Noord-Brabant.

De cultuurhistorische waardenkaart geeft voor deze locatie aan dat er een redelijke kans is op sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Met name de aanwezigheid van cultuurhistorisch groen. Met de uitvoering van het beplantingsplan wordt ervoor gezorgd dat de hooiberg wordt ingepast in het gebied door ook met de beplanting aan te sluiten op de bestaande en aanwezige beplanting.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 KOSTENVERHAAL

Naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan kostenverhaal aan de orde zijn. Onder kostenverhaal wordt verstaan het verrekenen van de kosten voor het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering en groen) tussen de gemeente en één of meer grondeigenaren. Indien kostenverhaal noodzakelijk is, is de economische uitvoerbaarheid alleen gewaarborgd als dit voor de gemeente (anderszins) verzekerd is.

Het project betreft het bouwen van een hooiberg. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een dergelijk bouwplan niet aangewezen als zijnde een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ten gevolge hiervan hoeft wat betreft de economische uitvoerbaarheid geen rekening te worden gehouden met het aspect kostenverhaal.

5.2 PLANSCHADE

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo is één van de oorzaken waardoor schade kan ontstaan als bedoeld in artikel 6.1 Wro, ofwel planschade. Hoewel binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager voor een tegemoetkoming in planschade, kan de economische uitvoerbaarheid van een project door een toe te kennen tegemoetkoming in het geding komen.

Op 3 februari 2009 is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Landerd een planschadeovereenkomst getekend. Deze is als bijlage 3 bijgevoegd.

6 SLOT

Het voorliggende document strekt tot een goede ruimtelijke onderbouwing van het project, dat toeziet op de realisatie van een hooiberg welke dienst doet als ontvangstruimte.

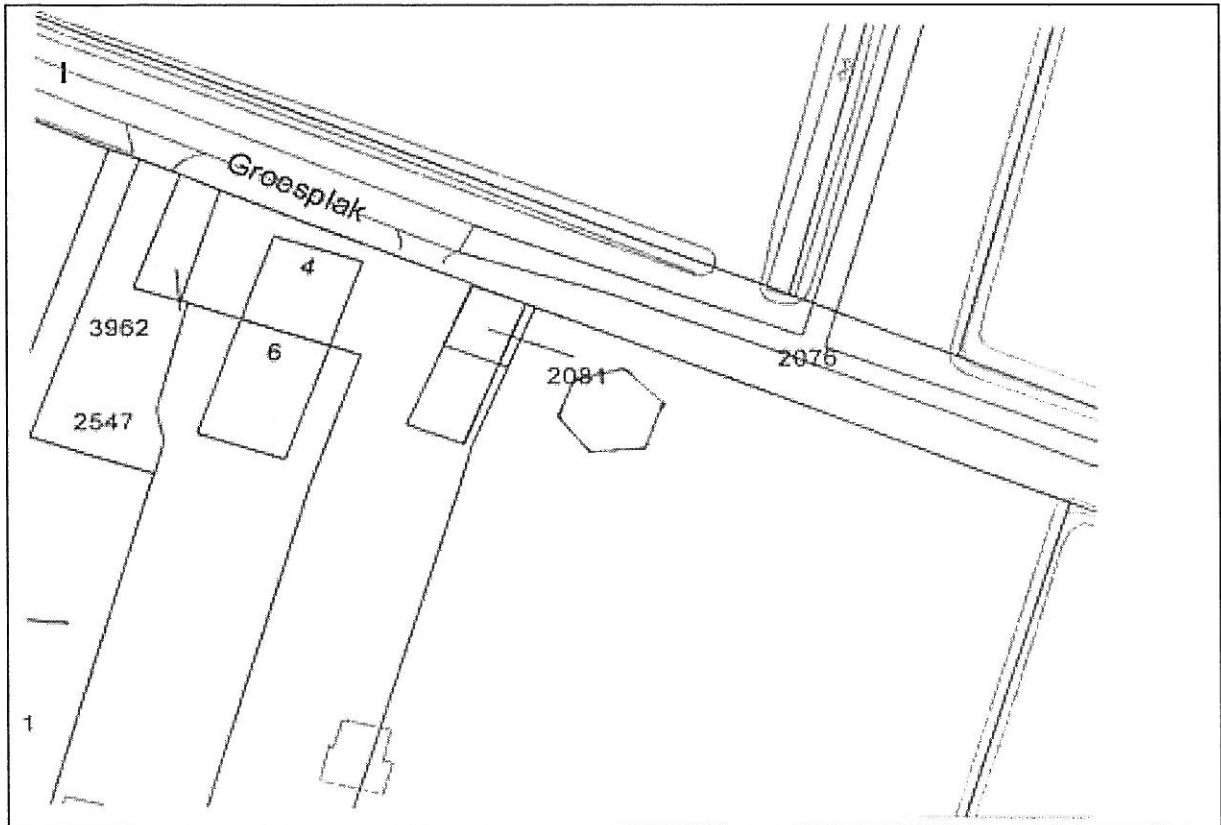
Nader beschreven is het project in strijd is met het ter plaatse vigerend bestemmingsplan en er dus sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo. Hierna is voldoende gemotiveerd aangetoond om welke redenen het uit te voeren project:

- In relatie tot de omgeving, ruimtelijk en functioneel gezien aanvaardbaar is;
- Niet in strijd is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Geen belemmeringen kent vanuit de kaderstellende wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie;
- Vanuit financieel oogpunt verantwoord is.

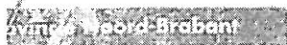
In het algemeen kan hierom gesteld worden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarmee mag het aanvaardbaar worden geacht om de gevraagde omgevingsvergunning, voor deze betrekking heeft op de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o Wabo.

Bijlage 1

Overzicht van het Besluitgebied



Bijlage 2 categorie-aanwijzing



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

GEMEENTE LANDERD	
Ingek.	30 JUNI 2008
Nr.	W/5160! Ald 120
Class.nr.	-1.731.2121
B & W	
Raad	
Par. archief	

Brabantlaan 1
Postbus 9015 P
5200 MC 't Hartogenbosch
Telefoon (073) 661 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 Jun 2008

Ons kenmerk

1421518/1424345

Uw kenmerk

VRDM/RO/NvdB/2008

Contactpersoon

E. van Lieshout

Directie

ROH

Telefoon

(073) 680 53 58

Fax

(073) 680 26 45

Bijlagen:

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 en de bestemmings-
plannen.

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 bereik-
baar met stadsbus lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de rentakl.

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 bestel van Geëquipeerde
Staten van Noord-Brabant van

26.06.08
14.2.15.18
M. Bekers
Bureau Ontwikkeling
Dr. J. F. Meulepas

Doelgroep:

Mensen met een (woon)boerderij en een "zichtlocatie" in het buitengebied of kernrand, die graag zo iets 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-, ruiterpad 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 oovang 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
 1421518
 mij bezet
 bureau/afdeling
 drs. J. J. J. Meulder

Bijlage 3**planschadeovereenkomst****Planschade-overeenkomst**

De ondergetekenden,

De heer F.H. v.d. Hoogen, wonende Groesplak 4, 5411 NA Zeeland, hierna te noemen 'verzoeker'

en

de gemeente Landerd, vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw W. Doorn-van der Houwen, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 3 februari 2009, hierna te noemen 'de gemeente'

In aanmerking nemende:

- dat verzoeker bij de gemeente het plan heeft ingediend voor de bouw van een hooiberg op het perceel Groesplak 4 te Zeeland;
- dat dit plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan Buitengebied;
- dat derhalve de medewerking door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat verzoeker heeft verzocht om vrijstelling ten behoeve van zijn plan;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde vrijstelling van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- dat de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente zal zorg dragen voor het voeren van de nodige vrijstellingsprocedure.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 WRO die voortvloeit uit de vrijstelling van

het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door verzoeker ingediende verzoek wordt verleend door de gemeente en in werking treedt.

4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 49 WRO die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de vrijstelling van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek verleend wordt en in werking treedt.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde vrijstelling van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde vrijstelling van het bestemmingsplan niet wordt verleend.
7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.
9. Voor planschadeverhaalsovereenkomsten, die op of na 1 juli 2008 zijn of worden gesloten op grondslag van een vrijstelling ex. artikel 19, eerste of tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, geldt de opschortende voorwaarde dat de overeenkomst in werking treedt op het moment waarop de grondslag wettelijk geregeld is.

Aldus opgemaakt en getekend te Zeeland op



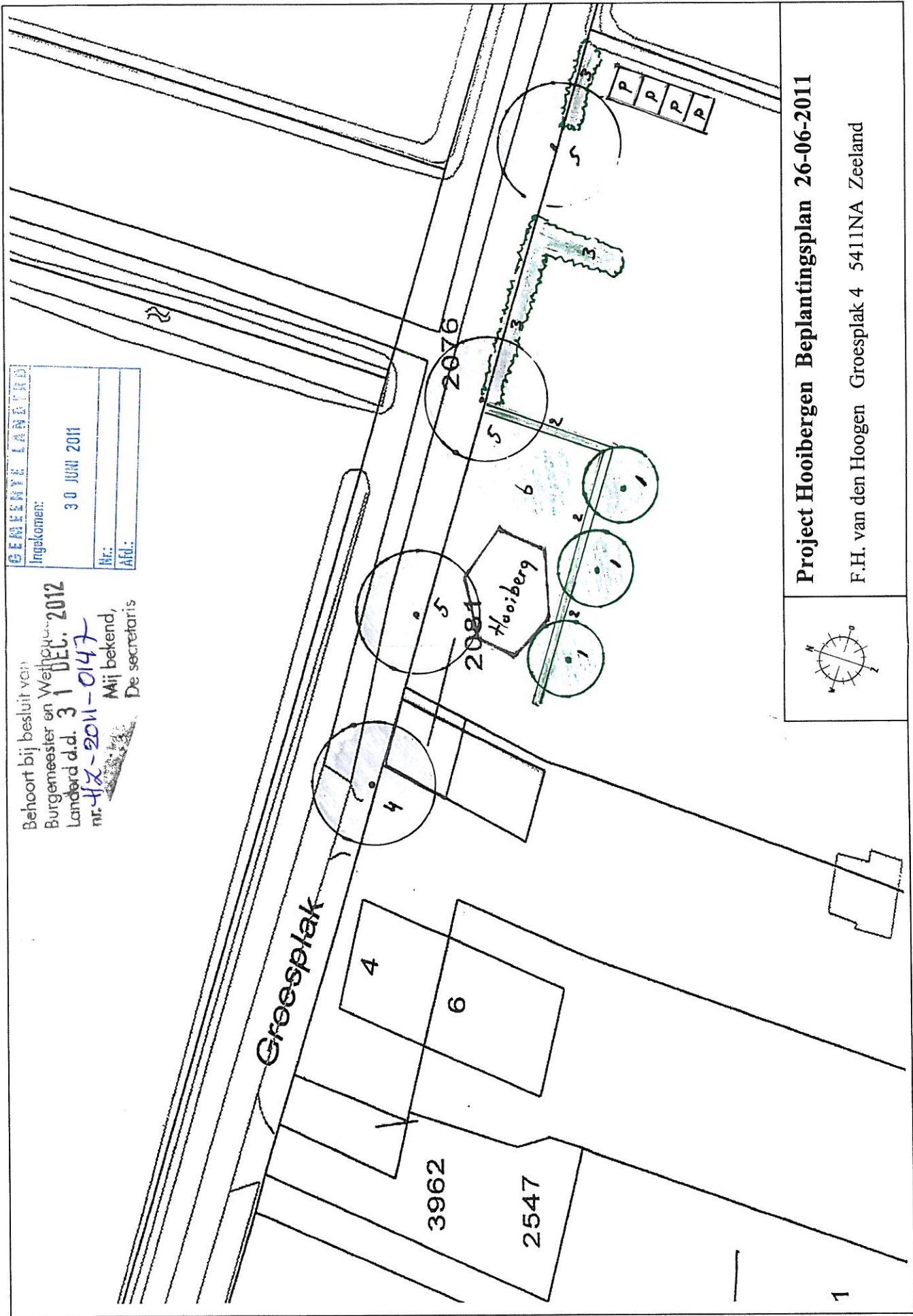
.....
verzoeker
F.H. v.d. Hoogen



.....
burgemeester
W.C. Doorn van der Houwen

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouder 2012
Landerd d.d. 31 DEC.
nr. 42-2011-0147
Mij bekend,
De secretaris

GEWENTE LANDERD
Ingekomen: 30 JUNI 2011
Nr.:
Afd.:



Project Hooibergen Beplantingsplan 26-06-2011

F.H. van den Hoogen Groesplak 4 5411NA Zeeland

Bepplantingsplan F van den Hoogen - Groesplak 4 - Zeeland

- 1 Hoogstam Peer
- 2 *Fagus sylvatica* (haag – hoogte 1m.)
- 3 Gemengde beplanting (bosplantsoen)
- 6 Pluktuin (vaste planten - een-jarige bloemen)

Bestaande beplanting:

- 4 *Juglans regia* (hoog opgekroond)
- 5 *Quercus robur* (hoog opgekroond)

GEBOORTE
Ingekomen:
30 JUNI 2011
Nr.: HZ-2011-0147
AML:

Bedrijfsplan

Hooiberg aan Groesplak 4 te Zeeland

Doelstelling

Realisatie van een Hooiberg als ontvangstruimte, schilderruimte en expositieruimte ten behoeve van atelier de Tuinkamer. In atelier de Tuinkamer worden teken en schilderlessen gegeven en workshops gehouden. Er worden diverse workshops georganiseerd zoals Zentangle, olieverf schilderen en aquarelworkshops. De hooiberg is direct gelegen aan de wandelroute (zichtlocatie vanaf openbare weg) en kan het door wandelaars als rustpunt worden gebruikt. De hooiberg is bedoeld om toeristen en recreanten aan te trekken en tevens het landschap en de directe omgeving te verfraaien.

Huidige activiteiten

Teken en schilderlessen

In het atelier de Tuinkamer worden schilderlessen gegeven. De reguliere gasten die lessen volgen bij atelier de tuinkamer komen wekelijks, 9 maanden per jaar. Er wordt les gegeven aan zowel volwassenen als aan kinderen. Naast de praktische lessen worden er ook enkele theoretische lessen gegeven.

Het gaat hierbij om ondersteunde informatie die ten goede komt bij het schilderen. Hierbij kan worden gedacht aan verf mengen en kleurenleer, perspectief, stukje kunstgeschiedenis en uitleg over de diverse schilderstijlen (impressionisme, abstract, figuratief, fijn schilderwerk etc.).

Workshops tekenen en schilderen

De workshops worden gehouden voor minimaal 4 personen en maximaal 8 personen. De workshops worden georganiseerd op aanvraag van klanten. Het aantal workshops dat wordt georganiseerd is afhankelijk van de vraag naar betreffende workshops.

Momenteel worden de volgende workshops georganiseerd:

- Workshop olieverf, aquarel en acryl.
Dit zijn workshops waarbij de deelnemers zelf een werk maken onder begeleiding van het atelier. Er kan gekozen worden voor drie verschillende soorten verf die ook zo ieder hun eigen karakter en manier van werken hebben. Zo wordt olieverf en acryl vaak geschilderd op doek (materiaaldrager schildersdoek). Voor aquarel (waterverf) wordt gebruik gemaakt van speciaal papier;
- Zentangle workshop.
Zentangle is een meditatieve tekenvorm. Is een door Maria Thomas en Rick Roberts (USA) ontwikkelde methode om met herhaalde patronen in korte tijd een klein kunstwerk te maken. Lijn voor lijn ontstaan op het oog ingewikkelde patronen. Bezig zijn met Zentangle bevordert de concentratie en de creativiteit, het geeft ontspanning en plezier en het zelfvertrouwen neemt toe.

Enkele cijfers op een rijtje:

Type workshop	Aantal per jaar		
	2010	2011	2012*
Aquarel	2	3	5
Olieverf	1	1	2
Acryl	-	-	1
Zentangle	Loopt vanaf 2011	8	12
Kinderfeestje workshop	2	1	1

*aantallen betreffende het jaar 2012 is tot en met de maand augustus

Uit bovenstaande tabel blijkt hoeveel workshops er momenteel jaarlijks worden georganiseerd. Momenteel verblijven tijdens een workshop de gasten ongeveer 4 uur in het atelier.

Workshops overig

Naast workshops gericht op beeldende vorming worden er nu sporadisch andere workshops in het atelier gegeven, dit in samenwerking met andere partners. Er hebben diverse workshops gericht op het creatief werken met textiel plaatsgevonden zoals:

- quilt workshops gegeven door Marja Vocht.
- workshop vilt, het maken van sjaals met vilt door Monique Bongers.
- workshop het maken van memoborden door Karen Bongers.

Naast creatieve workshops zijn er ook enkele malen bushcraft workshops in samenwerking met Tornakbushcraft gehouden. Hierbij moet worden gedacht aan de volgende activiteiten.

- Leerbewerking: Deze workshop kan u helpen als u iets wilt gaan maken van leer of bont. Ook bestaat de mogelijkheid voor hulp bij uw eigen leerproject.
- Broodbakken. In deze workshop leert u op verschillende manieren broodbakken met het zoveel mogelijk te gebruiken van de materialen die de natuur geeft en die voorradig zijn.
- Bushcraft, workshop over hoe zo natuurlijk mogelijk te leven met gebruik van minimale middelen en hetgeen wat de natuur je aanbied, met de onderwerpen water, onderkomen en gereedschap.

Toekomstige ontwikkelingen en ambities

Tekenen en schilderen

Na realisatie van de hooiberg is atelier de Tuinkamer in de gelegenheid de workshops te intensiveren. Het atelier en hooiberg worden beide afwisselend gebruikt voor de workshops (werkruimte, ruimte voor lunch/afternoon tea).

De lunch en afternoon tea worden bereid vanuit de keuken behorend bij de woonruimte (privé) van de initiatiefnemer. Het is niet vanuit de initiatiefnemer gewenst om horeca-activiteiten te ontplooien.

De reguliere gasten die lessen volgen bij atelier de tuinkamer komen wekelijks gedurende 9 maanden per jaar en zullen afhankelijk van de groepsgrootte en materiaalgebruik afwisselend in het atelier en in de hooiberg verblijven.

Overige activiteiten

Na het bouwen van de hooiberg willen we de bovenstaande activiteiten gericht op het vervaardigen en werken met textiel en de bushcraft activiteiten verder uitbreiden en er meer

vorm aan geven. Door de ruimte die de hooiberg biedt kunnen de activiteiten worden geïntensiverd en ben je beter in staat de vraag van de recreanten te bedienen. De hooiberg biedt meer ruimte is voor het ontplooiën van eerder genoemde activiteiten.

Tentoonstellingen en exposities

Door initiatiefnemer is jaren met succes een laagdrempelige galerie (het Kelderke) gedreven aan de Kapelweg in Zeeland. Na verhuizing naar de Groesplak was hier eenvoudig weg geen ruimte meer voor.

Wel is met veel enthousiasme jaarlijks een tuinfair/expositie georganiseerd in de maand juni. (zie bijlage 2) Hier exposeerden de klanten die het gehele jaar bij het atelier hebben geschilderd evenals andere kunstenaars uit de omgeving. Een goed bezochte expositie die wel wat organisatie vereist gezien alle kunstwerken in de openlucht werden tentoongesteld. De hooiberg zal meer ruimte bieden voor het organiseren van exposities omdat men niet meer zo afhankelijk is van het weer. De jaarlijkse expositie door cursisten en andere kunstenaars zal een meer doorlopend karakter krijgen waarbij de schilderijen in de hooiberg een plek krijgen en de tuin aangrenzend aan de hooiberg (pluktuin) zal worden ingericht met beeldend werk van kunstenaars uit de omgeving.

Pluktuin/fotolocatie

Rondom de hooiberg wordt een pluktuin gerealiseerd, waar mensen bloemen kunnen plukken en uitrusten van de wandeling. Ook willen we de wandelaar gebruik laten maken van het toilet. De hooiberg is gelegen aan diverse wandelroutes en met een warm welkom, mooie schilderijen en een gevarieerde pluk en beeldentuin biedt de hooiberg een fijn rustpunt voor de wandelaars. De Hooiberg is bedoeld als impuls aan het toeristische en recreatieve milieu binnen de gemeente Landerd.

Door de hooiberg zal het landschap in de directe omgeving van de Groesplak verfraaien. Doordat er een mooi authentiek bouwwerk in een mooi omgeving wordt gerealiseerd is dit tevens een goede locatie voor het maken van fotoreportages van onder andere bruidsparen. Ook dat is onderdeel waar de initiatiefnemer de locatie voor beschikbaar wil stellen.

Hooibergenroute

Initiatiefnemer is bezig om met andere hooibergen in de directe omgeving een activiteit te organiseren. Zo is de familie Deriemacker voornemens om knapzaktochten met ezels vanuit hun hooiberg (op het Oventje) te starten. Op hun tocht willen ze de hooiberg van initiatiefnemer aandoen voor het bezichtigen van de lopende expositie of eventueel voor een workshop. Mogelijk willen we meerdere hooibergen hierbij betrekken en een hooibergenroute maken, echter dit initiatief wordt momenteel nog verder uitgewerkt. Dit zal na verlenen van de vergunning van de hooiberg een verdere impuls krijgen.

Na realisatie van de hooiberg kunnen de reeds aanwezige activiteiten zoals hiervoor beschreven verder worden uitgebreid en kunnen nieuwe activiteiten worden ontplooid. Het gaat kortom om de volgende activiteiten:

- Workshop olieverf, aquarel, of acryl;
- Workshop Zentangle (meditatieve tekenvorm);
- Workshop textiel quilten, memoborden etc.;
- Workshop bushcraft;
- Geven van theoretische lessen ondersteunend aan de schilderlessen;
- Expositie schilderijen, fotografie in de hooiberg;
- Beeldentuin;
- Pluktuin;

- Rustpunt wandelaars;
- Fotolocatie (o.a. voor bruiloften)
- Ruimte aanbieden voor geven lezingen/ theoretische lessen.

Financieel

De realisatie van de hooiberg komt voor eigen rekening van de initiatiefnemer. De kosten staan niet in verhouding met de verdiensten van het atelier zoals op dit moment. Desalniettemin vindt initiatiefnemer de hooiberg van grote meerwaarde zowel persoonlijk als voor de omgeving. Voor het aanbieden van sanitairgebruik aan voorbijgaande recreant zullen geen kosten worden gerekend, dit is puur ter service aan de voorbijgaande recreant. Op deze wijze wordt het gebied aantrekkelijker en is dit meteen een manier van reclame maken voor het atelier.

De schilderworkshops die momenteel worden gehouden kosten afhankelijk van de workshop 25-35 euro per persoon inclusief de benodigde materialen. Materiaalkosten zijn erg afhankelijk van de gekozen workshop variërend van 7,50 euro tot 20,00 euro per persoon. De reguliere tekenlessen kosten voor kinderen 110 euro en 220 euro voor volwassenen per jaar inclusief materiaal (voor de 9 maanden).

De overige workshops die worden gehouden zullen inkomsten geven in een vast bedrag omdat door de partners gebruik wordt gemaakt van de locatie en faciliteiten. Momenteel worden hier nog geen kosten voor gerekend om zo meer naamsbekendheid te geven aan het atelier.

Exposities en beeldentuin zijn evenals voorheen galerie het Kelderke gratis te bezichtigen. Wanneer er stukken worden geëxposeerd welke verkocht worden dan wordt er een percentage van het verkocht werk afgedragen aan de initiatiefnemer. Voor de overige nieuwe activiteiten zoals locatieverhuur voor bruidsreportage en dergelijke worden maatwerk afspraken gemaakt afhankelijk van de duur en wensen van de klant.

Initiatiefnemer: F.H. van den Hoogen

Zeeland, 7 augustus 2012