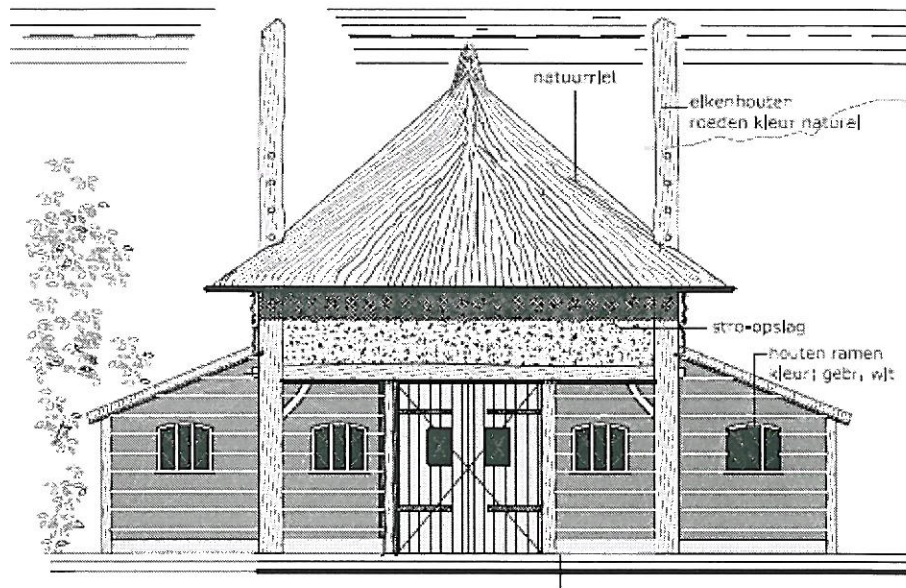


GEMEENTE LANDERD
Ingekomen:
- 5 JUNI 2013
Nr.: AZ-2013-0030
Afd.:

Ruimtelijke Onderbouwing Hooibergproject Runstraat 79a te Schaijk



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Bestemmingsplanherziening	5
1.2. Leeswijzer	5
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	7
3.4. Hooibergen kansenkaart	9
4. Planologisch kader	10
4.1. Rijksbeleid	10
Nota Ruimte	10
4.2. Provinciaal beleid	10
4.3. Gemeentelijk beleid	12
4.3.1. Structuurvisie Plus	12
4.3.2. Bestemmingsplan	12
4.3.3. Beheersverordening Buitengebied burgerwoningen	13
5. Milieu aspecten van het project	13
5.1. Natuur en Landschap	13
5.2. Luchtkwaliteit	13
5.3. Geluid	14
5.4. Geur	14
5.5. Bodem	14
5.6. Water	14
5.7. Duurzaam bouwen	14
6. Overige planologisch aspecten van het project	16
6.1. Archeologie en cultuurhistorische waarde	16
6.2. Externe Veiligheid	16
6.3. Bedrijven en Milieuzonering	16
6.4. Verkeer en parkeren	16
7. Motivatie van de bestemmingsplanherziening	16
Conclusie	17

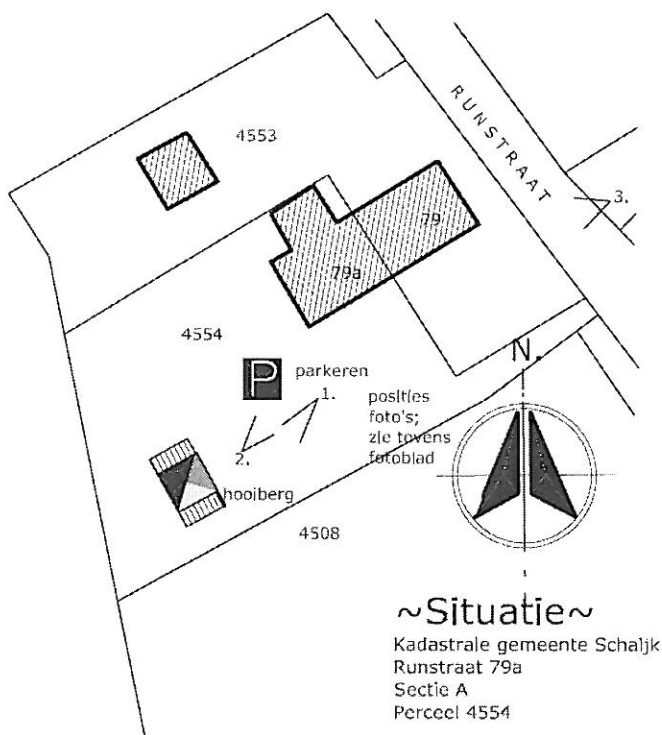
1. Inleiding

De heer en mevrouw van Geurts- van Kessel hebben het initiatief genomen om een bouwplan voor een hooiberg en een bijgebouw te realiseren op het adres Runstraat 79a te Schaijk. Ten behoeve van de te doorlopen bestemmingsplanherziening heeft de gemeente Landerd aan de initiatiefnemers 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 en de initiatiefnemers.

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



Figuur 1. Luchtfoto



Figuur 2. Situatie

1.1. Bestemmingsplanherziening

Het bouwplan voor de hooiberg is geprojecteerd op de locatie Runstraat 79a te Schaijk. De initiatiefnemers willen daar een hooiberg bouwen die gaat dienen Bed and Breakfast.

Dit bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Enerzijds is dat het wonen op zich, waarbij een bijgebouw ten dienste staat van een burgerwoning. Anderzijds is dat het toegestane aantal m² bijgebouwen.

Door een bestemmingsplanherziening is het planologisch mogelijk het bouwplan voor een hooiberg te realiseren.

1.2. Leeswijzer

Voor het toepassen van een bestemmingsplanherziening 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 bestemmingsplanherziening 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 Runstraat 79a te Schaijk.

2.1. Situering van het project

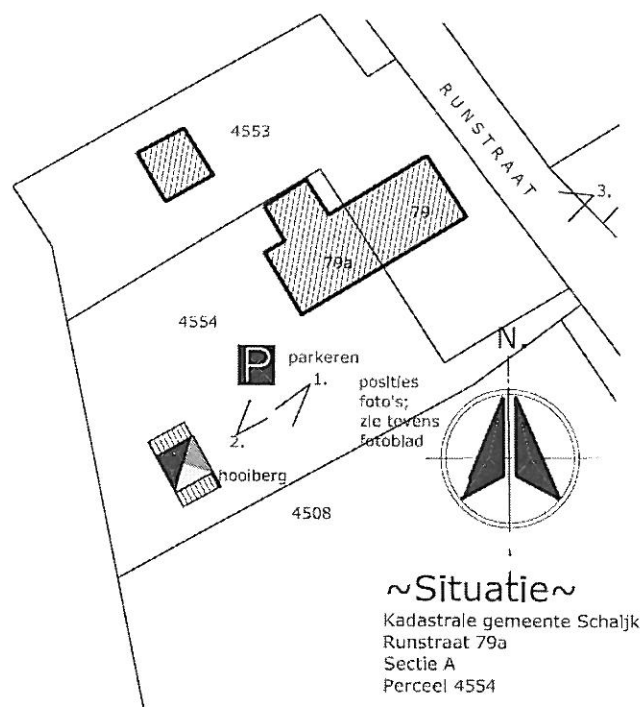
Het voorgenomen bouwplan is gesitueerd in het buitengebied, aan de noordkant en nabij de woonkern Schaijk, van de Gemeente Landerd.

Kadastrale situatie.

Gemeente Landerd

Sectie: A

Perceel: 4554



Figuur 2. Situatie (kopie)

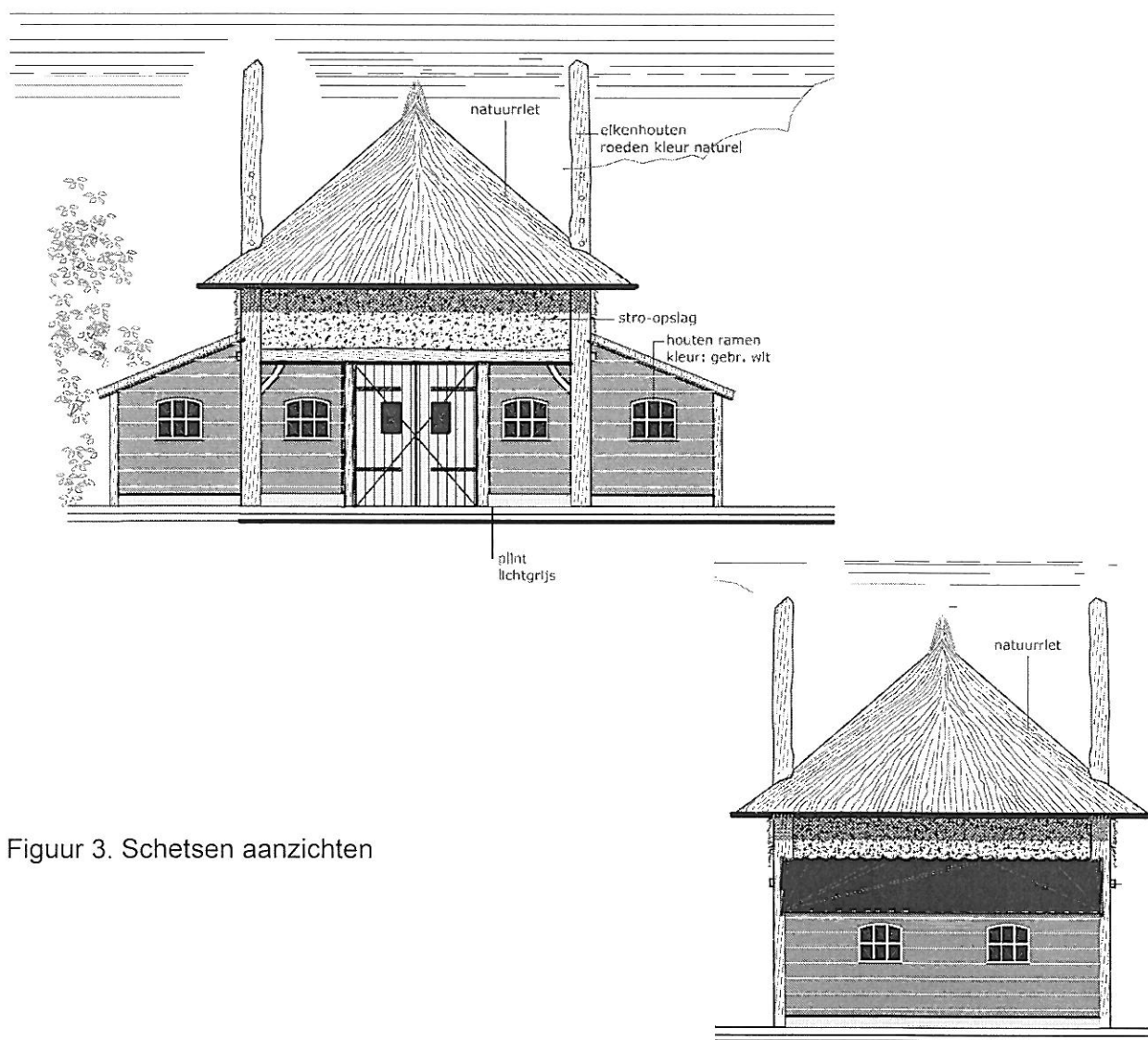
2.2. Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling

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 open bare 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 oppervlakte van de te realiseren hooiberg bedraagt 40,0 m²



Figuur 3. Schetsen aanzichten

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 Schaijk heeft circa 6.800 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 o.a. het gebruik voor recreatie en wonen.

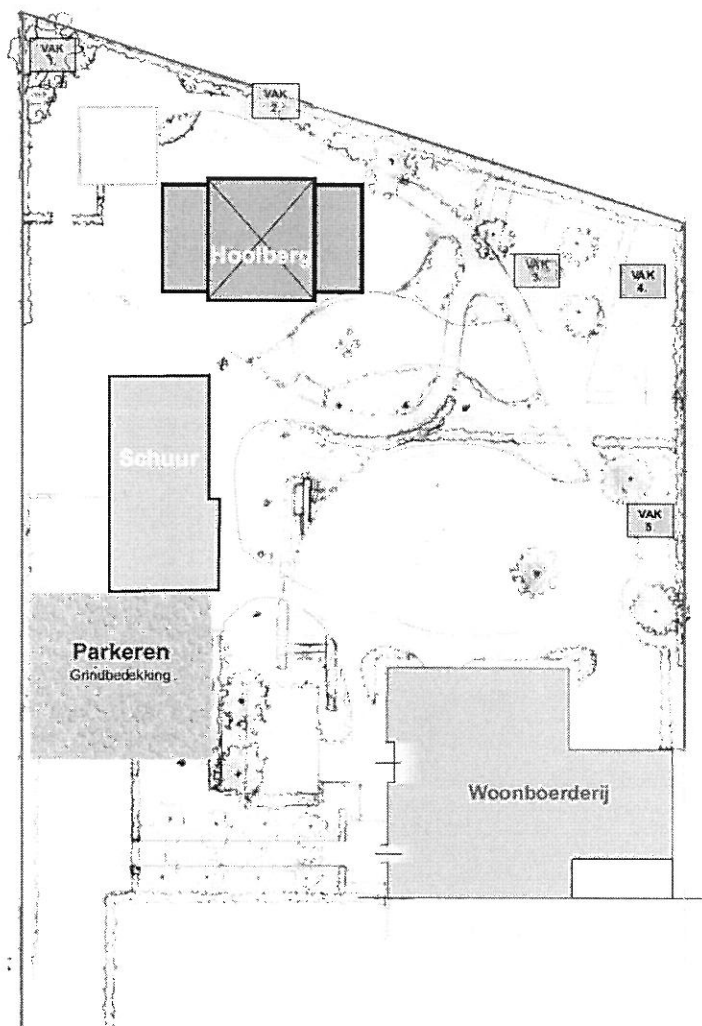
3.2. Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten

De gemeente Landerd heeft in 2002 de Structuurvisie Plus 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 halfweg 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

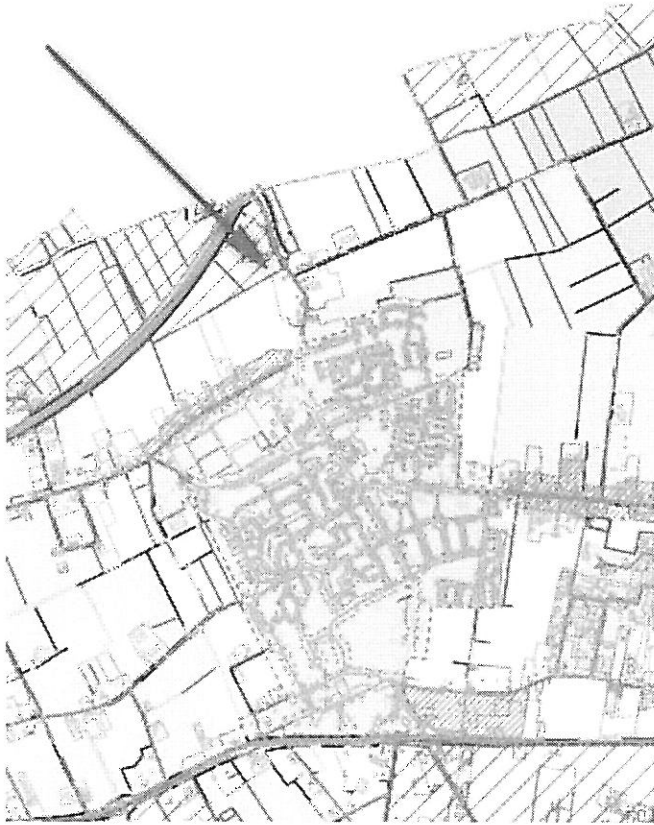
cultuurhistorie worden opgeheven. Voor het bouwen van een nieuwe hooiberg betekent dit een zeer zorgvuldige afweging van het initiatief aan de hand van heldere richtlijnen en haalbare afspraken. Een ongewenste versterking van het landschap dient te worden voorkomen. De gemeente Landerd heeft hiertoe 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 (zonering) en de gebruiksfuncties. Het programma van eisen is geïntegreerd opgenomen in het vastgestelde beleid voor het hooibergenproject. 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. Op deze wijze worden extra waarborgen ingebouwd om voor het bereiken van de gewenste kwaliteit voor het buitengebied.



Figuur 4. Beplantingsplan

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 zonering, is al op voorhand duidelijk op welke locaties een hooiberg bij kan dragen aan de gewenste kwaliteitsslag .



Kansenkaart

Tekst Hooibergenbereid pag.3:

Goede mogelijkheden bestaan in gebieden met een witte ondergrond (extensiverings-gebied), een witte ondergrond met blauwe arcering (rnle, extensiverings-gebied), een groene ondergrond en blauwe arcering (rnle + verwevings-gebied), een blauwe ondergrond (be-bouwingscluster), of bij een groene ondergrond (verwevingsgebied) indien er geen duurzame locaties in de omgeving zijn.

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

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

De locatie voor de hooiberg op het adres Runstraat 79a in het witte gebied. Dit is een gebied waarin goede mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg aanwezig zijn.

Conclusie: De Hooibergen Kansenkaart geeft aan dat de geprojecteerde hooiberg is gesitueerd in een gebied met goede mogelijkheden en de locatie Runstraat 79a voldoet daarmee de gemeentelijke zôneringscriteria voor het kunnen oprichten van een hooiberg.

4. Planologisch kader

Voor een bestemmingsplanherziening dient onder andere beoordeeld te worden in hoeverre de voorgestane 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 toepassing van een bestemmingsplanherziening voor de bouw van een hooiberg op de locatie Verbindingsweg 5 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

De provincie heeft onlangs de provinciale ruimtelijke beleiddocumenten vernieuwd. Momenteel vigeren de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' en de 'Verordening Ruimte' (fase 1 en 2).

4.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan. Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden. Met betrekking tot woningbouw wil de provincie Noord-Brabant dat het nog in te vullen deel van de woningopgave binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt (d.m.v. herstructurering of inbreiding). Daarbij is het van belang dat de woningbouwbehoefte regionaal wordt afgestemd, gezien steeds meer gemeenten met krimp te maken zullen krijgen. In deze gebieden moet voornamelijk de leefbaarheid gewaarborgd blijven.

4.2.2. Verordening ruimte

Op 8 maart 2011 is de 'Verordening Ruimte' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog niet bestond. De provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten.

De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

- Gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
- Alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant heeft de verordening Ruimte in twee fases vastgesteld: Fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij); Fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.

De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-Ruimteregeling;
- EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Land- en tuinbouw (Integrale zonering);
- Glastuinbouw en glasboomteeltgebied.
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Regionaal perspectief voor wonen en werken

De mogelijkheid voor stedelijke ontwikkelingen zijn afhankelijk voor de regio waar de gemeente in is gelegen. Het betreft hier een recreatieve ontwikkeling. Betreffende regels zijn hier niet van toepassing

Ruimte-voor-Ruimteregeling

Deze regeling is op onderhavige ontwikkeling niet van toepassing en daarom zal er hier niet nader op ingegaan worden.

EHS

Op de kaart behorende bij de Verordening ruimte is de ecologische hoofdstructuur aangegeven. Voor deze gebieden gelden ecologische waarden en kenmerken van beheertypen zoals die zijn vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan. Naast de ecologische hoofdstructuur zijn attentiegebieden aangegeven. Attentiegebied EHS, zijn gebieden die random de EHS zijn gelegen. Deze gebieden hebben een duidelijke relatie met de EHS gebieden. Het gaat hier dan vooral om de hydrologische realisatie. Fysieke ingrepen (ruimtelijke ontwikkelingen) die een negatief effect hebben op de waterhuishouding mogen hier niet plaatsvinden. Het plangebied is niet aangeduid als een van de hierboven beschreven gebieden, maar is aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;

Dit beleidsonderwerp is niet van toepassing bij het initiatief.

Land- en tuinbouw (Integrale zonering)

Het plangebied ligt in een verwevingsgebied. Verwevingsgebieden zijn gebieden gericht op verweving van functies landbouw, wonen en natuur. Het beleid hiervoor is dan ook niet relevant voor het initiatief.

Glastuinbouw en glasboomteeltgebied

Binnen het plangebied komen er geen gebieden voor die gezôneerd zijn als glastuinbouw- of glasboomteeltgebied, het beleid hiervoor is dan ook niet relevant voor het initiatief.

Water

In de Verordening ruimte fase 1 zijn twee gebieden opgenomen t en aanzien van waterberging. In de Verordening fase 2 zijn er elf gebieden te onderscheiden. Voor het plangebied is zijn geen van deze gebieden van toepassing.

Cultuurhistorie

Ten aanzien van cultuurhistorie heeft de provincie bepaalde gebieden en complexen aangegeven die zij belangrijk vinden om te beschermen, te behouden en te beheren. Het plangebied zelf is niet als zodanig aangeduid.

Agrarisch gebied

In de Verordening ruimte fase 2 is het buitengebied opgedeeld in een aantal zones ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector. De gevraagde ontwikkeling staat ontwikkeling van de agrarische sector niet in de weg.

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 Structuurvisie-Plus 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 hooibergenproject 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 "Buitengebied - 1996" het vigerende plan. Dit plan is op 16 september 1999 vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben goedkeuring aan dit plan verleend op 9 mei 2000, hierbij is voor bepaalde delen van het plan Goedkeuring Onthouden. Door diverse ontwikkelingen zoals: - het herzien van onderdelen van huidige bestemmingsplannen buitengebied, waaraan goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten; - een betere toerusting om een goed antwoord te geven op de hedendaagse problemen in het plangebied; etc. - de aanpassing van de milieuwetgeving van de afgelopen jaren - de vaststelling van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling ' is de gemeente Landerd begonnen met een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

De huidige bestemming van de locatie voor de geprojecteerde hooiberg is: 'Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden' -Alca -.

Voor de medebestemming 'Wonen' is door Gedeputeerde Staten Goedkeuring onthouden.

De gemeente Landerd is in 2011 gestart met de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Conform het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, het Plan-MER bestemmingsplan Buitengebied Landerd, de Nota van Inspraak en Vooroverleg, en alle bijbehorende stukken met ingang van zaterdag 1 september 2012 tot en met vrijdag 12 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen bij de afdeling Ruimte in het gemeentehuis van Landerd.

Het bestemmingsplan is nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Hoewel op de aanvraag het bestemmingsplan Buitengebied 1996 en de Beheersverordening Buitengebied burgerwoningen van toepassing zijn, is dit aspect wel relevant voor de ruimtelijke beoordeling van het initiatief.

Gelet op de inhoud van het nog vast te stellen bestemmingsplan "Buitengebied 2011" kan aan het gevraagde initiatief medewerking worden verleend.

4.3.3. 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 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 bijgebouwen die momenteel op het perceel aanwezig zijn zullen worden verwijderd. De oppervlakte van de te bouwen hooiberg bedraagt 70,0 m².

Voor de realisatie van dit bouwplan moet derhalve een gedeeltelijke bestemmings-planherziening worden doorgevoerd. Voor dit initiatief zal een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12. eerste lid. sub a en onder 3 Wabo doorlopen moeten worden.

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 70,0 m² en daardoor kleinschalig van opzet. Voor zover bekend zijn er op de locatie geen uitgebreide natuurwaarden of uitzonderlijke ecologische systemen aanwezig. Het perceel is bestemd voor wonen, de plek waar de hooiberg wordt gerealiseerd is in het verleden als "moestuyn" gebruikt. Het overige deel was tijdelijk in gebruik voor opslag van de verbouwing van de woning, voor opslag van privé spullen, inrit en tuin. Het perceel zal na realisatie gebruikt gaan worden als verblijfsgebied voor (privé) wonen en voor Bed-and-Breakfast activiteiten. Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen voor omringende natuur en landschap. De initiatiefnemers hebben een het beplantingsplan voor de landschappelijke inpassing laten opstellen. Deze landschappelijke inpassing van de hooiberg is inmiddels akkoord bevonden door de gemeente en maakt onderdeel uit van de aanvraag. De verwachtingswaarde voor relevante flora en fauna is erg klein.

5.2. Luchtkwaliteit

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

5.3. Geluid

Het bouwplan voor de hooiberg is gesitueerd in het buitengebied nabij de woonkern Zeeland. Het bouwplan is gelegen binnen een verkeersgeluidzone van doorgaande wegen. De functie van de hooiberg als recreatiefverblijf 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. Geur

B&B is een geurgevoelig object als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. Uit de recent afgeronde geurevaluatie 2011, de gehele gemeente Landerd omvattende, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van perceel Runstraat 79a te Schaijk goed is. In de nabijheid van het betreffende perceel zijn geen veehouderijen gelegen waar zogenaamde "vaste afstandsdieren" worden gehouden. Voorts wordt het perceel grotendeels omringd door overige geurgevoelige objecten, zodat de hooiberg geen extra belemmering kan vormen voor de veehouderijen waar dieren worden gehouden die voorzien zijn van een geuremissiefactor.

5.5. Bodem

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende nota bodembeleid vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart valt de locatie Runstraat 79a te Schaijk onder de kwaliteit Natuur en Milieu (AW2000), zijnde schone grond. In de nota bodembeleid is een vrijstellingsregeling opgenomen waarop wij een beroep doen. Hiervoor is een formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek opgesteld en ingediend.

5.6. 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 eenmalig 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 waterkwaliteitstrits 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: • Wateroverlastvrij 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 70,0 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 geïnfilteerd in de bodem. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat gebiedseigen water wordt vastgehouden.

5.7. Duurzaam bouwen

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

5.8. Hobbydieren/Activiteitenbesluit

Op de locatie worden vooralsnog geen hobby dieren gehouden. Het aantal dieren op de locatie zullen in ieder geval niet de aantallen overschrijden zoals vermeld in artikel 1.18 van het activiteitenbesluit, waardoor een melding ingevolge het activiteitenbesluit niet noodzakelijk is.

6. Overige planologisch aspecten van het project

6.1. Archeologie en cultuurhistorische waarde

De voorgenomen oprichting van een hooiberg is een kleinschalige activiteit. Daarbij 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 wei 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 Runstraat 79a. Deze locatie is gelegen aan en direct bereikbaar via de ontsluitingsweg Runstraat. Het perceel heeft ook een inrit op deze weg. De voorgenomen functie als Bed-and-Breakfast is een beperkte verkeer aantrekkende activiteit. Buiten het autoverkeer van de bewoners van het perceel zullen er ten behoeve van de Bed-and-Breakfast maximaal 5 voertuigen per etmaal de locatie bezoeken. De Runstraat is de ontsluitingsweg voor het dorp Schaijk met enkele duizenden verkeersbewegingen per etmaal. De beperkte toevoeging van verkeer van en naar de locatie zal niet tot gevolgen leiden voor het verkeer op de Runstraat. Het parkeren zal op eigen terrein geschieden. Zie hiervoor figuur 2 pagina 4

7. Motivatie van de bestemmingsplanherziening

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 is niet strijdig tav het beleid van de provincie.

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.

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 bestemmingsplanvoorschriften?

De oprichting van de hooiberg voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Planologische medewerking aan de hooiberg kan tot stand komen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3 Wabo.

Is er 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.

Conclusie

De initiatiefnemers willen op het adres Runstraat 79a een hooiberg realiseren op basis van het hooibergenproject van de gemeente Landerd. Hiervoor kan planologische medewerking aan de hooiberg worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3 Wabo. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de bouw van een hooiberg, passend binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van hooibergen, en bedoeld voor als Bead-and Breakfast, met een oppervlakte van 70,0 m², op de locatie 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.

Bijbehorende documenten

Beplantingsplan (behoort bij de aanvraag)
Bouwaanvraag (behoort bij de aanvraag)
Hooibergenbeleid (bekend bij de gemeente)
Ontheffing Art 19.2 Wro (bekend bij de gemeente)