

# **Bouwplan hooiberg Voor-Oventje 1 Zeeland Ruimtelijke Onderbouwing**

Opdrachtgever: Fam. Deriemaeker

Rapportnummer: S0027-R-005.14

Datum vrijgave: Mei 2013

Auteur: A.P.M. Zwaans paraaf:



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1	AFWIJKINGSPROCEDURE .....	4
1.2	LEESWIJZER .....	4
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING VAN HET PROJECT (PROJECTPROFIEL) .....</b>	<b>5</b>
2.1	SITUERING VAN HET PROJECT .....	5
2.2	TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....	6
<b>3</b>	<b>BESCHRIJVING VAN HET GEBIED (INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL) .....</b>	<b>7</b>
3.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....	7
3.2	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN .....	7
3.3	BEELDKWALITEIT .....	8
3.4	HOOIBERGEN KANSENKAART .....	8
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCH KADER.....</b>	<b>11</b>
4.1	RIJKSBELEID.....	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	11
4.2.1	<i>Structuurvisie ruimtelijke ordening.....</i>	<i>11</i>
4.2.2	<i>Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 .....</i>	<i>14</i>
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	15
4.3.1	<i>Structuurvisie Plus .....</i>	<i>15</i>
4.3.2	<i>Bestemmingsplan .....</i>	<i>15</i>
4.3.3	<i>Beleid Recreatie en Toerisme .....</i>	<i>17</i>
4.3.4	<i>Hooibergenbeleid.....</i>	<i>17</i>
<b>5</b>	<b>MILIEU ASPECTEN VAN HET PROJECT.....</b>	<b>18</b>
5.1	NATUUR EN LANDSCHAP .....	18
5.2	LUCHTKWALITEIT .....	18
5.3	GELUID .....	18
5.4	BODEM.....	18
5.5	WATER.....	19
5.6	GEUR.....	20
5.7	DUURZAAM BOUWEN.....	20
<b>6</b>	<b>OVERIGE PLANOLOGISCH ASPECTEN VAN HET PROJECT .....</b>	<b>21</b>
6.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDE .....	21
6.2	EXTERNE VEILIGHEID.....	21
6.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	22
6.4	VERKEER EN PARKEREN.....	23
6.5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	24
<b>7</b>	<b>MOTIVATIE VAN HET AFWIJKINGSBESLUIT.....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>CONCLUSIE .....</b>	<b>26</b>

## BIJLAGE

- Bijlage 1   Beleid Hooibergen Gemeente Landerd.
- Bijlage 2   Categorieaanwijzing Provincie Noord-Brabant.
- Bijlage 3   Beplantingsplan Voor-Oventje 1
- Bijlage 4   Bedrijfsplan Ezelwandeltochten Voor-Oventje 1
- Bijlage 5   Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

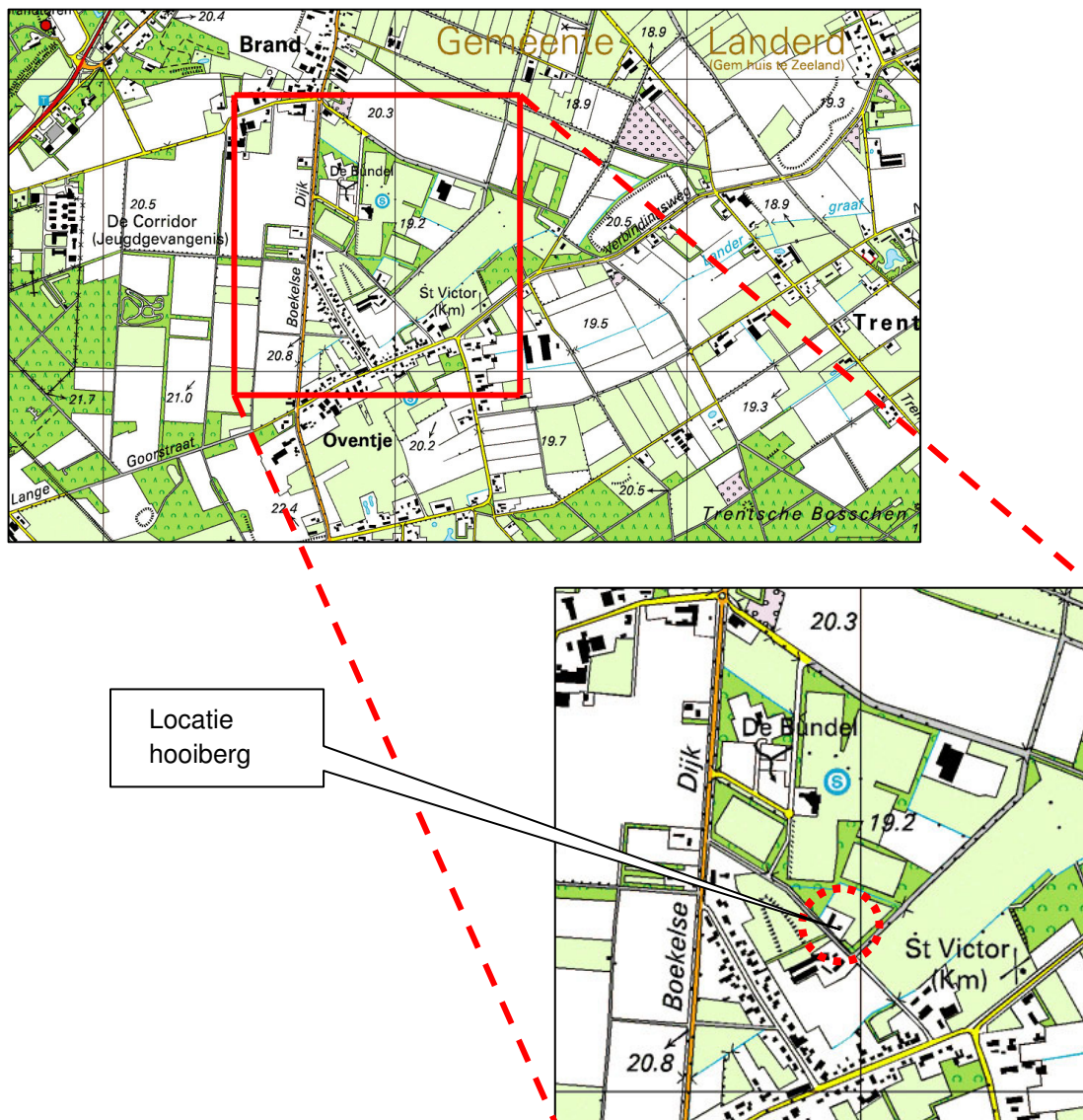
## 1 Inleiding

De Fam. Deriemaeker heeft het initiatief genomen om een bouwplan voor een hooiberg te realiseren op het adres Voor-Oventje 1 te Zeeland.

Ten behoeve van de te doorlopen uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft de gemeente Landerd aan de initiatiefnemer verzocht om hiervoor een ruimtelijke onderbouwing te laten opstellen.

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

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



*Kaartfragment: Situering locatie hooiberg Voor-Oventje 1*

## 1.1 Afwijkingsprocedure

Het bouwplan voor de hooiberg is geprojecteerd op de locatie Voor-Oventje 1 te Zeeland. De initiatiefnemer wil daar een hooiberg bouwen die gebruikt gaat worden als een ontvangstruimte en vertrekpunt voor ezeltochten alsmede een Maashorst-streek- en natuurwinkel.

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 m<sup>2</sup> bijgebouwen.

Door toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), kan een omgevingsvergunning worden verstrekt waarmee het planologisch mogelijk is dit bouwplan te realiseren.



Fotofragment: Luchtfoto met aanduiding locatie bouwplan voor een hooiberg

## 1.2 Leeswijzer

Voor het doorlopen van de afwijkingsprocedure 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 het afwijkingsbesluit 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 Voor-Oventje 1 te Zeeland.

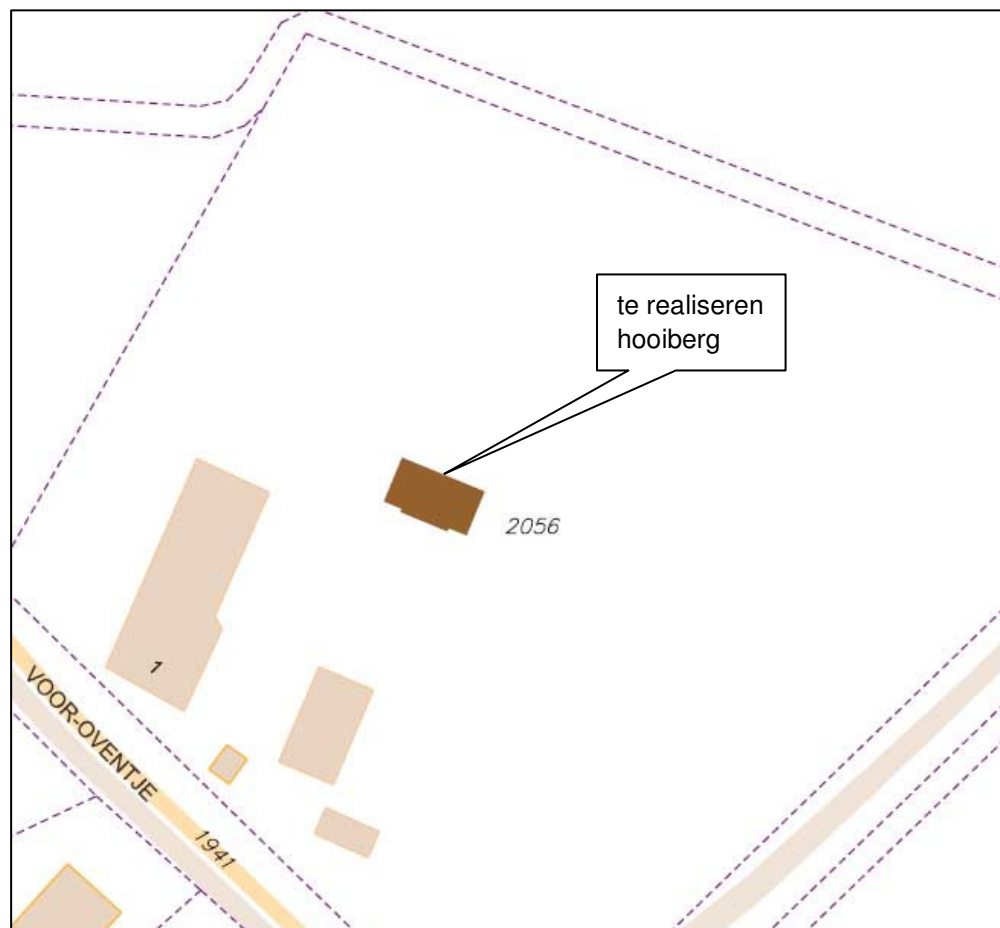
### 2.1 Situering van het project

Het voorgenomen bouwplan is gesitueerd in het buitengebied, nabij de woonkern Zeeland, in de gemeente Landerd.  
Behorende bij het adres Voor-Oventje 1 wil de initiatiefnemer een hooiberg bouwen.

De kadastrale aanduiding van dit perceel is:

Kadastrale gemeente:	Zeeland	
Sectie:	H	Perceelnummer: 2056
Oppervlakte hooiberg:	67,9 m <sup>2</sup>	
Afstand hoofdgebouw	14,3 m <sup>1</sup>	

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



*Kaartfragment: kadastrale kaart met situering hooiberg*

## 2.2 Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling

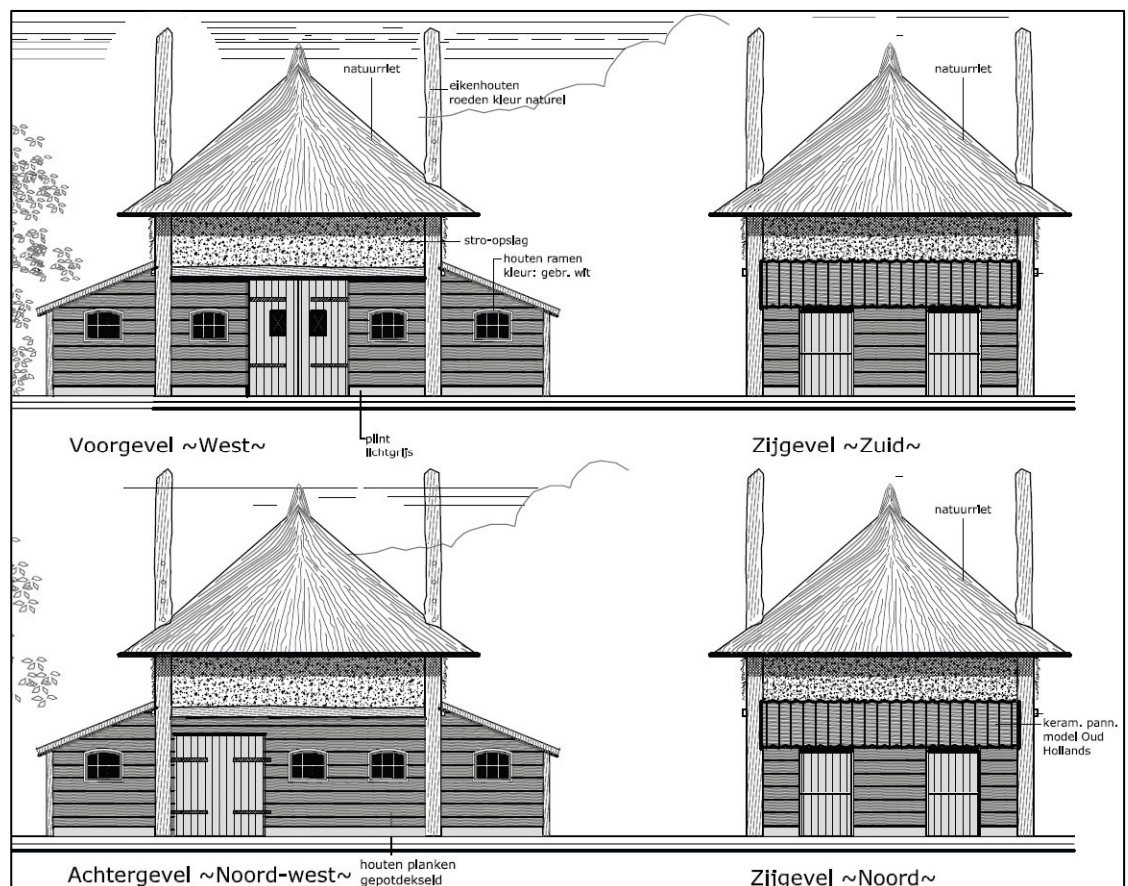
De Stichting Hooibergen heeft het idee ontwikkeld om het buitengebied van de gemeente Landerd te verfraaien. Door het realiseren van een aantal hooibergen op daarvoor geschikte locaties wordt het buitengebied voorzien van een nieuw toeristische trekpleister.

De Stichting Hooibergen geeft hierbij aan:

dat nieuwe "parels" met een historische uitstraling het Landerdse landschap een zonnige toekomst bieden. Want door de nostalgie uit het verleden te koppelen aan een eigentijdse functie in het heden zijn we klaar voor de toekomst!

Eigenaren van een (woon)boerderij, komen in aanmerking voor een dergelijk fraai bouwwerk dat qua uitstraling past in de omgeving. Voorwaarde hierbij is dat dit zichtbaar dient te zijn vanaf de openbare weg. Ook dient men bereid te zijn een gebouw te realiseren met authentieke uitstraling, gebouwd van natuurlijke materialen en een gebruik dat past bij de omgeving: kleinschalige plattelands activiteiten, zoals bed-and-breakfast, atelier, verblijf voor hobbydieren of winkel met verkoop van streekproducten. Dankzij deze uitgangspunten en hun uiterlijk moeten ze het buitengebied van Landerd stevig op de kaart zetten. Als er verspreid over de gemeente een aantal hooibergen worden gebouwd kunnen daar tussen fiets-, wandel- en rutterroutes worden aangelegd.

De initiatiefnemer wil op de locatie Voor-Oventje 1 een hooiberg bouwen die gebruik gaat worden als een ontvangstruimte en vertrekpunt voor ezeltochten alsmede een natuur- en Maashorst-streekwinkel. De oppervlakte hiervan bedraagt 67,9 m<sup>2</sup>. Onderstaand is het schetsontwerp van deze hooiberg weergegeven.



Schetsontwerp: Hooiberg Voor-Oventje 1 te Zeeland

## **3 Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel)**

### **3.1 Ruimtelijke structuur**

De gemeente Landerd is een middelgrote gemeente met circa 15.050 inwoners verspreid over 3 kernen. De kern Zeeland heeft circa 6.400 inwoners.

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

### **3.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten**

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

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

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

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

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

### 3.3 Beeldkwaliteit

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

Vanaf 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 verstening van het landschap dient te worden voorkomen.

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

Dit programma van eisen geeft harde voorwaarden waaraan een hooiberg moet voldoen. Dit betreft naast materiaalkeuze, oppervlakte en bouwmassa ook de locatiekeuze, de zichtbaarheid, de ruimtelijke context (zoning) en de gebruiksfuncties.

Het programma van eisen is geïntegreerd opgenomen in het vastgestelde beleid voor het hooibergenproject (zie bijlage 1)

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

### 3.4 Hooibergen kansenkaart

De gemeente Landerd heeft op voorhand onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg in het buitengebied. Hierbij heeft een belangenafweging plaats gevonden welke heeft geleid tot een indeling van het grondgebied in zones met mogelijk- en onmogelijkheden voor een hooiberg.

Door het toepassen van een zoning, is al op voorhand duidelijk op welke locaties een hooiberg bij kan dragen aan de gewenste kwaliteitsslag. Het oprichten van een hooiberg voor huisvesting van hobbydieren en opslag van goederen is in principe overal in het buitengebied toegestaan. In dit kader wordt onder hobbydieren bedoeld het niet-bedrijfsmatig houden van hobbydieren. Voor andere activiteiten gelden beperkingen die samenhangen met gebiedskwaliteiten.



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

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

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

Goede mogelijkheden: groene gebied      extensiveringsgebied of verwevingsgebied  
in regionale natuur en landschapseenheid

Beperkte mogelijkheden: blauwe gebied      verwevingsgebied, voor zover niet in de  
invloedsfeer van agrarische duurzame locatie

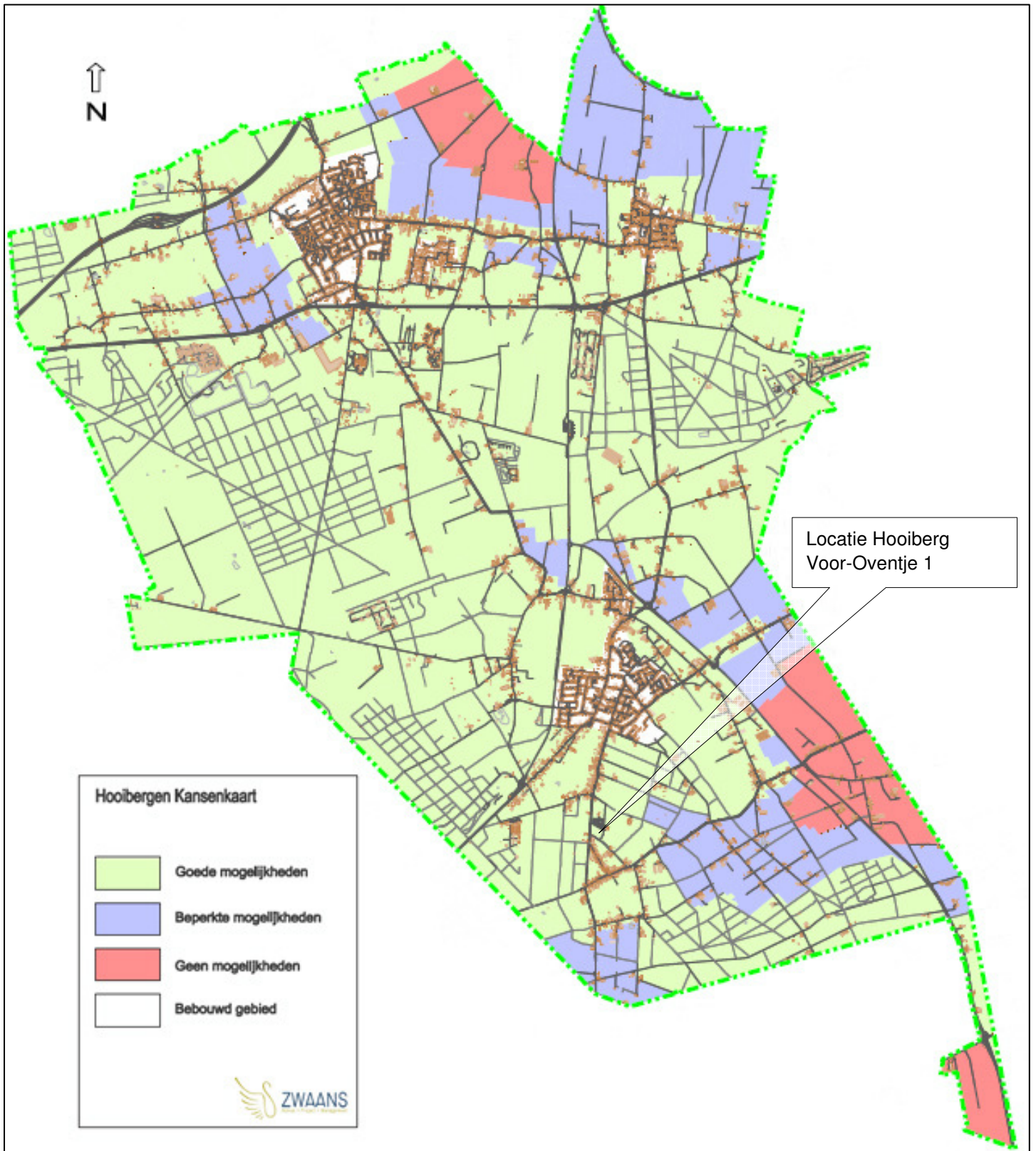
Geen mogelijkheden      rode gebied      landbouwontwikkelingsgebied  
behoudens hooibergen voor huisvesting  
van hobbydieren of opslag van goederen.

De locatie voor de hooiberg op het adres Voor-Oventje 1 ligt in het groene gebied. Dit is een gebied waarin goede mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg aanwezig zijn. De beoogde locatie voor deze hooiberg ligt niet binnen de invloedsfeer van een agrarisch duurzame locatie. Hierdoor zijn er voor de bouw van een hooiberg op deze locatie zodoende geen beperkingen.

Conclusie:

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

Geconcludeerd kan worden dat de locatie Voor-Oventje 1 voldoet aan de gemeentelijke zoneringscriteria voor het kunnen oprichten van een hooiberg.



Kaart: Hooiberg Kansenkaart Gemeente Landerd

## 4 Planologisch kader

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### ***Nota Ruimte***

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

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

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

Door de toepassing van de projectbesluit-procedure voor de bouw van een hooiberg op de locatie Voor-Oventje 1 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

Het provinciale ruimtelijke beleid van de Provincie Noord-Brabant is recentelijk vastgelegd in een structuurvisie (Structuurvisie ruimtelijke ordening) en een verordening (Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012).

#### 4.2.1 ***Structuurvisie ruimtelijke ordening***

De 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en dient als basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Het is een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' is door Provinciale Staten vastgesteld op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011.

De provincie Noord-Brabant moet de komende jaren antwoorden en oplossingen aandragen voor vragen en uitdagingen die onder andere voortkomen uit: klimaatveranderingen; toenemende concurrentie tussen economische regio's; groeiende mobiliteit; en dalende bevolkingsgroei.

Dit leidt tot directe gevolgen en toekomstige ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke kwaliteit onder druk staat en veranderingen in het landelijk gebied gaan optreden. Ook voor de toenemende behoefte aan duurzame energie en de achteruitgang van de biodiversiteit moeten oplossingen worden gecreëerd. Hierbij is het van groot belang om aanwezige kwaliteiten te benutten en als basis te laten dienen bij nieuwe ontwikkelingen.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit:

- een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied;  
met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling.
- een multifunctioneel landelijk gebied;  
waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen.
- een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem;  
met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit.

De uitwerking van deze visie naar concreet beleid betekent onder andere dat zal worden gestuurd op:

concentratie van verstedelijking;  
een sterk stedelijk netwerk BrabantStad;  
groene geleidingszones tussen steden;  
goed bereikbare recreatieve voorzieningen;  
economische kennisclusters;  
beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur;  
ruimte voor duurzame energie.

Het provinciale grondgebied is in deze structuurvisie opgedeeld in 4 ruimtelijke structuren: de stedelijke structuur; het landelijk gebied; de groenblauwestructuur en de infrastructuur. Deze structuren geven de richting aan van het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor functies of combinaties hiervan. Eveneens wordt aangegeven waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

### **Stedelijke structuur**

De provincie zet hierin op twee perspectieven.

- 1 stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking opgevangen wordt. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden.
- 2 kernen in het landelijk gebied die zo veel als mogelijk wordt ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelingsbehoefte wordt opgevangen.

### Landelijk gebied

De provincie kiest hier voor het perspectief van een multifunctionele gebruiksruimte. Met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk gebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.

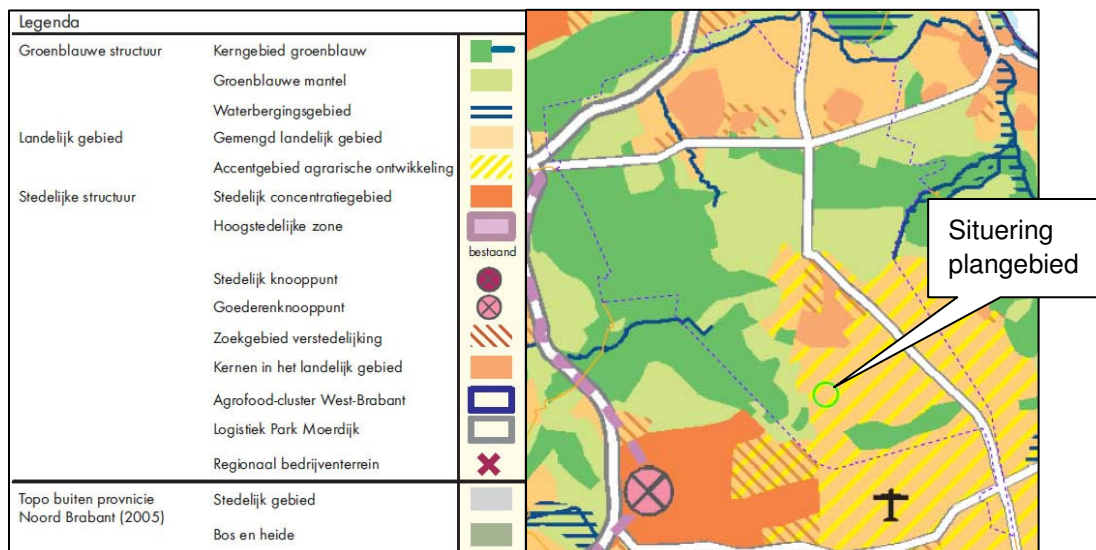
### Groenblauwe structuur

De provincie kiest hier voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit aanwezige natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

### Infrastructuur

De provincie kiest hier voor een goede bereikbaarheid van BrabantStad en de economische kennisclusters van Noord-Brabant. Voor het personen- vervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk BrabantStad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via de te ontwikkelen Goederenruit (spoor en waterwegen) geleid om zo ruimte te maken voor het versterken van de (inter)nationale ontsluiting (weg, water, spoor en lucht) van de Brabantse steden.

Het plangebied is binnen de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' aangeduid als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' (Zie ook onderstaand kaartfragment).



*Kaartfragment: Structuurvisie ruimtelijke ordening; uitsnede Structurenkaart*

### **Accentgebied agrarische ontwikkeling**

Het provinciaal beleid hierbinnen richt zich op een multifunctioneel gebruik waarbij de provincie Noord-Brabant optimale ontwikkelingsmogelijkheden wil bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur.

De aanwezige functies ontwikkelen zich in evenwicht met elkaar en de omgeving, waarbij in de kernrandzones een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk is. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Binnen een accentgebied agrarische ontwikkeling levert de landbouw met de verduurzaming van de productie een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten.

De ruimere mogelijkheden gelden alleen in gebieden waar de land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt, de primair agrarische gebieden.

Hiervoor gelden de volgende randvoorwaarden:

- aansluitend bij de karakteristiek van de aanwezige bedrijven (sector) is er ruimte, maar niet elk bedrijf kan zich op elke plek ontwikkelen;
- er is ruimte voor aan de sector gelieerde en/of ondersteunende activiteiten zoals voor verwerking, opslag, logistiek en duurzame energieopwekking op de locatie
- de infrastructuur past bij grootschalige landbouw
- duurzaamheid door samenwerking en uitbouw van kringlopen wordt ruimtelijk ondersteund.

#### **4.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012**

De 'Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012' is een planologische verordening welke eisen stelt aan, door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen, bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen. Daarnaast vormt de verordening een toetsingskader voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij. De verordening is door Provinciale Staten vastgesteld op 11 mei 2012 en in werking getreden op 1 juni 2012.

Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' beschreven maar heeft geen directe juridisch binding voor burgers en overheden. Door het opstellen van de Verordening Ruimte Noord-Brabant wordt dit beleid omgezet naar regels welke wel juridische binding bieden.

Voor gemeenten zijn dit regels die in acht moeten worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen.

Voor burgers zijn dit regels die betrekking op ontwikkelingen van intensieve veehouderij in de zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden en in het bijzonder op de intensieve geiten- en schapenhouderijen.

Het plangebied is gelegen binnen het agrarisch gebied. Hierbinnen kunnen alleen functies worden toegelaten die passen het gewenste ontwikkelingsperspectief en aansluiten bij een gevarieerde plattelandseconomie

Het initiatief voor de realisatie van een hooiberg op de locatie Voor-Oventje 1 is niet strijdig met regels zoals gesteld in de Verordening Ruimte.

Toetsing provinciaal beleid:

Het initiatief voor de realisatie van een hooiberg binnen 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' op de locatie Voor-Oventje 1 is niet strijdig met het provinciaal beleid (Structuurvisie ruimtelijke ordening) en provinciale regels (Verordening Ruimte)

## 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. Met het behoud dan wel met een versterking van de (gebieds) specifieke kwaliteiten van cultuurhistorie, natuur en landschap is een ontwikkelingsrichting aangegeven waarbij het wonen, werken en verblijven/recreëren zal voldoen aan de behoeften en wensen van haar inwoners.

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

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

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

### 4.3.2 *Bestemmingsplan*

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd en verankerd in een bestemmingsplan. Voor het onderhavige gebied is het bestemmingsplan "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 gestart 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 -'.

#### 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 het provinciale beleid. 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 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Het voorgenomen bouwplan van een hooiberg is ten aanzien van het toegestane aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen hiermee strijdig.

De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 129 m<sup>2</sup>.

De oppervlakte van de te bouwen hooiberg bedraagt 67,9 m<sup>2</sup>.

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

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

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

#### Afwijkingsprocedure

Voor de realisatie van dit bouwplan moet een uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van artikel 3.10 (Wabo) worden doorlopen. Hierbij kan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3 van de Wabo de strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" cq. de "Beheersverordening Buitengebied Burgerwoningen" ten aanzien van het aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen. Worden opgeheven. Dit rapport is bedoeld als instrument om te kunnen voldoen aan 'goede ruimtelijk ordening' en bij de afwegingen hiervoor, dit gemotiveerd te kunnen onderbouwen.



### **4.3.3 *Beleid Recreatie en Toerisme***

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

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

### **4.3.4 *Hooibergenbeleid***

Het initiatief van het Hooiberg-project wordt door de gemeente Landerd toegejuicht. Hiertoe heeft zij onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg in het buitengebied (zie paragraaf 3.4) en is er hiervoor beleid ontwikkeld. Vrij recent is dit beleid geactualiseerd en op 7 augustus jl. door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. In het document 'Hooibergenbeleid gemeente Landerd actualisatie, augustus 2012' (zie bijlage 1) is dit beleid weergegeven.

## **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 67,9 m<sup>2</sup> en daardoor kleinschalig van opzet.

Voor zover bekend zijn er op de locatie geen uitgebreide natuurwaarden of uitzonderlijke ecologische systemen aanwezig. Het bouwplan heeft daarom geen nadelige gevolgen voor omringende natuur en landschap.

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

### **5.2 Luchtkwaliteit**

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

### **5.3 Geluid**

De locatie voor de hooiberg is gesitueerd in het buitengebied. Het bouwplan is niet gelegen binnen de verkeersgeluidzone van een doorgaande weg. De functie van de hooiberg wordt ontvangstruimte en vertrekpunt voor ezeltochten alsmede natuur- en Maashorst-streek-winkel. Dit is geen geluidgevoelige bestemming zoals aangeduid in de Wet geluidhinder (Wgh) waarop artikel 76a, 77 en 106 van toepassing zijn bij vaststelling, herziening of vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan. Er zijn dus geen noodzaak en verplichting aanwezig om een akoestisch onderzoek te laten verrichten.

### **5.4 Bodem**

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende Nota Bodembeleid, op 15 december 2011 door de Gemeenteraad vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart valt de locatie Voor-Oventje 1 te Zeeland 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 ten behoeve van vrijstelling bodemonderzoek opgesteld en ingediend.

## 5.5 Water

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht volgens een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Besluit van 3 juli 2003, Stb. 2003, nr. 294). Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen éénmalig toetsmoment zoals de term doet vermoeden. In de praktijk wordt de term 'toetsen' wel gebruikt voor het werk dat de waterbeheerder doet in zijn advisering. De waterbeheerder 'toetst' het (voor)ontwerp-plan aan de afgesproken criteria, maar de status van deze toets is een advies.

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

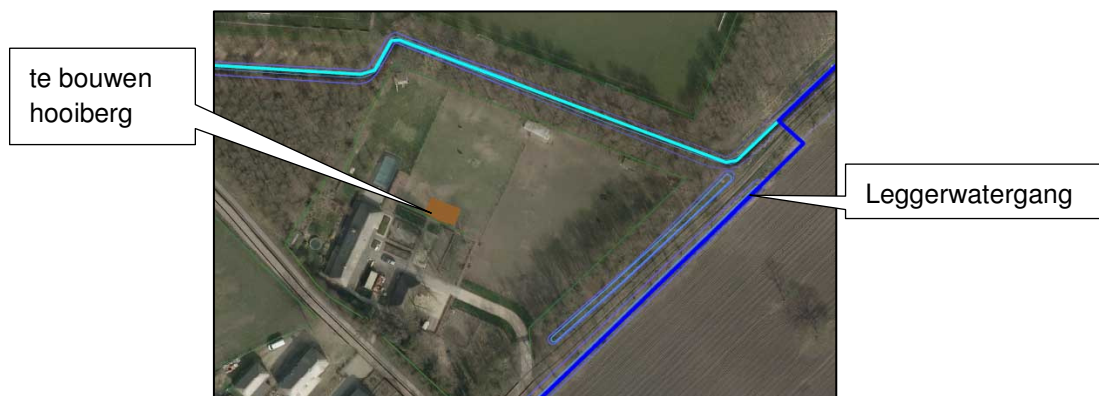
Hierin dienen de te doorlopen afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" als leidraad voor het omgaan met het schone hemelwater.

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

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

De bouw van deze hooiberg zal het verharde oppervlak met 67,9 m<sup>2</sup> doen toenemen. Het hemelwater van het dak van de hooiberg zal niet worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel, maar zal ter plaatse rechtstreeks worden geïnfiltreerd in de bodem door middel van bovengrondse oppervlakte-infiltratie. In bijlage 5 is de berekening met de HNO-tool van waterschap Aa en Maas opgenomen.

Waterschapsbelangen in de nabijheid van de te realiseren hooiberg zijn aanwezig in de vorm van een leggerwatergang. Door de beperkte omvang van de voorgenoemde activiteit, de bodemgesteldheid en de afstand tot deze leggerwatergang zijn er op geen enkele wijze nadelige invloeden voor de waterschapsbelangen aanwezig.



## 5.6 Geur

De verkoopruimte van streekproducten 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 Voor-Oventje 1 te Zeeland 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 deze geen extra belemmering kan vormen voor de veehouderijen waar dieren worden gehouden die voorzien zijn van een geuremissiefactor.

## 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.

## 6 Overige planologisch aspecten van het project

### 6.1 Archeologie en cultuurhistorische waarde

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

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

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

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

### 6.2 Externe Veiligheid

Het initiatief voor de bouw van een hooiberg die gebruikt gaat worden als een ontvangstruimte en vertrekpunt voor ezeltochten alsmede een Maashorst-streek- en natuurwinkler ligt op ca. 55 m van de aardgasleiding Z-542-01 met de navolgende kenmerken:

Diameter	10 inch
Druk	40 bar
PR 10-6 contour	geen
Invloedsgebied	120 meter

Dit initiatief wordt binnen Externe Veiligheid aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van deze circulaire dienen plannen getoetst te worden aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR).

Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10-6 geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht. In een aantal situaties kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het GR.

Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

- De personendichtheid in het invloedsgebied van de risicobron;
- Het GR per kilometer buisleiding vergeleken met de oriënterende waarde;
- De mogelijkheid tot bestrijding en beperking van rampen;
- De mogelijkheid tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

#### Personendichtheid

Binnen het invloedsgebied zijn 46 woningen aanwezig. Per woning bevinden zich gemiddeld 2,4 persoon. Aan bebouwd bedrijfsoppervlak is ca. 1.000 m<sup>2</sup> aanwezig. Op basis van 1 werknemer per 100 m<sup>2</sup> bebouwd vloeroppervlak is sprake van de aanwezigheid van 10 personen. De totale personendichtheid binnen het invloedsgebied van de gasleiding bedraagt 120 personen.

Op basis van het oppervlak van het invloedsgebied is sprake van een gemiddelde personendichtheid van circa 2,1 persoon per hectare.

Het beoogde gebruik van de hooiberg heeft een beperkte tijd met een beperkt aantal personen. Deze zeer geringe toename van de personendichtheid is in een GR berekening niet zichtbaar. Hierdoor zal een berekening van het groepsrisico voor deze lage personendichtheid geen rekenresultaten opleveren.

Daarnaast blijft de personendichtheid ruim onder de drempelwaarde uit de "Handreiking externe veiligheid vervoer". Deze gaat uit van een personendichtheid van 120 personen per hectare bij een eenzijdige bebouwing en 60 personen per hectare bij een tweezijdige bebouwing. In deze situatie is sprake van een verspreide bebouwing met een personendichtheid van 2,1 persoon per hectare.

#### Zelfredzaamheid

Het initiatief is niet bestemd voor het gebruik van groepen personen die als verminderd zelfredzaam kunnen worden aangemerkt.

#### Bestrijdbaarheid

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid geldt dat de locatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Er zijn voldoende opstelplaatsen beschikbaar. De beschikbaarheid van bluswater en de aanrijdtijden voor het hoofdgebouw (woning) gelden ook voor dit bijgebouw (hooiberg).

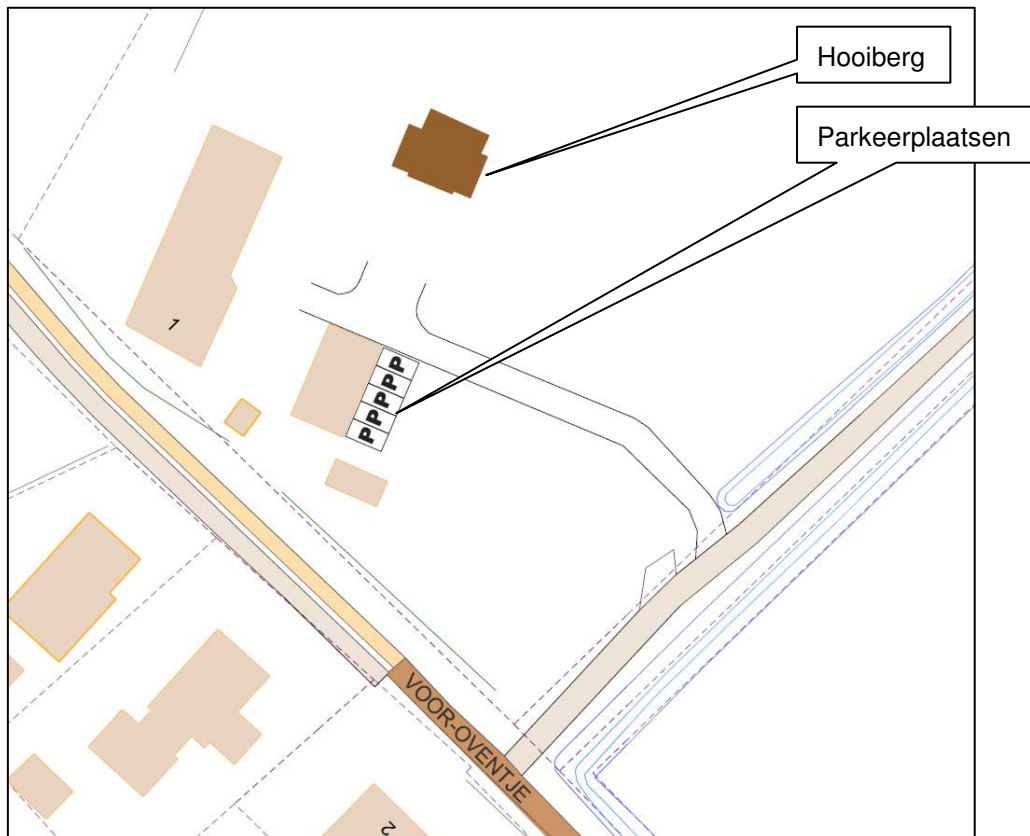
Deze ontwikkeling leidt tot een zeer geringe toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding. Er zal derhalve geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico. In het algemeen geldt dat personendichtheden in het bestemmingsplan Buitengebied laag zijn. Het groepsrisico zal dan ook ruim lager liggen dan de oriënterende waarde. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het externe veiligheidsbeleid is geen beperking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

### **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 2009).

## 6.4 Verkeer en parkeren

Het bouwplan voor een hooiberg maakt deel uit van de woning op het adres Voor-Oventje 1. Deze locatie is gelegen aan en direct bereikbaar via de ontsluitingsweg Voor-Oventje. Het perceel heeft ook een inrit op deze weg. De voorgenomen functie als ontvangstruimte en vertrekpunt voor ezeltochten alsmede natuur/streekwinkel is, gezien de kleinschalige opzet ervan, een beperkte verkeersaantrekkende activiteit. De gevolgen hiervan voor het verkeer zijn dan ook verwaarloosbaar. Voor de bezoekers die met de auto komen zullen op eigen terrein 5 parkeerplaatsen worden aangelegd. In het onderstaande kaartfragment is de omvang en situering van de parkeervoorziening ingetekend.



*Kaartfragment: situering parkeervoorziening*

## 6.5 Economische uitvoerbaarheid

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

Voor eventuele tegemoetkomingen in planschade is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Landerd een planschade-overeenkomst gesloten.

In deze overeenkomst is opgenomen dat de gemeente zal zorg dragen voor het voeren van de nodige projectbesluit-procedure en dat de initiatiefnemer een schade als bedoeld in artikel 6.1 (Wro) ten gevolge van dit projectbesluit zal compenseren.

Het opzetten en exploiteren van een ontvangstruimte en vertrekpunt voor ezeltochten alsmede een natuur- en Maashorst-streek-winkel in deze hooiberg is een persoonlijk initiatief van de familie Deriemaeker. Hiervoor is een bedrijfsplan opgesteld waarin de haalbaarheid wordt aangetoond. In bijlage 4 is het bedrijfsplan voor het houden van ezelandeltochten toegevoegd. Hierin is de volgende conclusie opgenomen:

Het voorgenomen initiatief voor het houden van ezelandeltochten vanuit de locatie Voor-Oventje 1 zoals uitvoerig in het bedrijfsplan beschreven wordt economisch haalbaar geacht.

Gelijktijdig wordt een positieve impuls gegeven aan de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve functie van de gemeente Landerd.



## 7 **Motivatie van het afwijkingsbesluit**

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 nemen van een afwijkingsbesluit.

### **Voldoet de realisatie van dit bouwplan aan de provinciale eisen?**

De bouw van een hooiberg past in het beleid van de provincie zoals opgenomen in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en de 'Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012'.

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

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

### **Worden de bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering?**

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

### **Voldoet de bouw van deze hooiberg aan de Voorschriften en Bepalingen van het vigerende Bestemmingsplan "Buitengebied 1996 cq. de Beheersverordening Buitengebied Burgerwoningen"?**

De oprichting van de hooiberg voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan cq de beheersverordening. Met doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure conform Art 3.10 (Wabo) en met toepassing van artikel 2.12, lid1, sub a onder 3 kan hierin worden voorzien.

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

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

## 8 Conclusie

De initiatiefnemer wil op het adres Voor-Oventje 1 een hooiberg realiseren op basis van het hooibergenproject van de gemeente Landerd.

Hiervoor dient ontheffing te worden verleend van bestemmingsplan en beheersverordening ten aanzien van de bestemming wonen en het toegestane aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen.

Op basis van deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt de bouw van een hooiberg, passend binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van hooibergen, en bedoeld voor een ontvangstruimte en vertrekpunt voor ezeltochten alsmede voor een natuur/streekwinkel met een oppervlakte van 67,9 m<sup>2</sup> en op 14,30 meter van de hoofdbebouwing, op de locatie Voor-Oventje 1, haalbaar geacht.

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

## Versiebeheer

Datum uitgifte: **24 mei 2013**  
Versie: **1.4**  
Status: **Definitief**

Distributielijst: Opdrachtgever; Gemeente Landerd

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

Versie	Datum	Korte beschrijving wijziging
1.0	28-08-2012	Concept
1.1	12-09-2012	Enkele tekstuele aanpassingen en actuele hooibergenbeleid
1.2	12-01-2013	Tekstuele aanpassing Water
1.3.	21-02-2013	Tekstuele aanpassing: Bodem; Geur; Externe Veiligheid
1.4	24-05-2013	Aanvulling: Ext. Veiligheid naar aanleiding van zienswijze

## Colofon

### Projectgegevens

Project: Ruimtelijke Onderbouwing  
Bouwplan hooiberg Voor-Oventje 1 te Zeeland  
(gemeente Landerd)

Projectnummer: S0027-005

### Opdrachtgever

Fam. Deriemaeker  
Voor-Oventje 1  
5411 NR Zeeland

### Zwaans Advies • Project • Management

Zandstraat 11  
5374 NA Schaijk

T 0486 - 85 11 15  
E [tonzwaans@zwaansadvies.nl](mailto:tonzwaans@zwaansadvies.nl)

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

## **Bijlage 1**

# **Beleid Hooibergenproject Gemeente Landerd**

# Hooibergenbeleid gemeente Landerd actualisatie, augustus 2012

## Doelgroep:

Inwoners van de gemeente Landerd met een woonboerderij in het buitengebied of in de kernrand, die graag een hooiberg willen realiseren ter verfraaiing van hun erf, mits sprake is van een zichtlocatie.

## Programma van eisen:

- Iedere deelnemer aan het hooibergenproject dient te beschikken over een zichtlocatie. Met een zichtlocatie wordt een locatie bedoeld, die goed zichtbaar is vanaf een openbare weg, danwel vanaf een openbaar wandel-, fiets- of ruiterspad (zijnde het knooppuntennetwerk).
- Iedere deelnemer aan het hooibergenproject dient te beschikken over een (woon)boerderij. Onder een (woon)boerderij wordt verstaan een (voormalig) boerderijgebouw, waarvan het gebruik direct verbonden is of is geweest, aan een bedrijfsmatige en agrarische exploitatie van de cultuurgrond. Nieuw opgerichte woningen die in de stijl van een woonboerderij zijn uitgevoerd, worden niet als (woon)boerderij aangemerkt, tenzij sprake is van herbouw van een (voormalig) boerderijgebouw.
- Hooibergen kunnen gerealiseerd worden indien de grond waarop de (woon)boerderij gesitueerd is agrarisch bestemd is, een bedrijfsbestemming heeft of wanneer deze als burgerwoning bestemd is.
- Om versnippering van bebouwing in het buitengebied tegen te gaan, dient de hooiberg in geval van een bestemming als burgerwoning, op maximaal 30 meter afstand van de (woon)boerderij gesitueerd te worden. Indien sprake is van een agrarische bestemming, dient de hooiberg op maximaal 40 meter van de (woon)boerderij gerealiseerd te worden. Het uitgangspunt is hierbij dat de hooiberg zoveel mogelijk in samenhang met de bestaande bebouwing gerealiseerd wordt.
- De maximale hoogte van de hooiberg bedraagt 10 meter, inclusief roeden en palen. Exclusief roeden en palen, bedraagt de maximale hoogte van de hooiberg 5 meter.
- Het gebruik van natuurlijke materialen is vereist. Daarnaast moet de hooiberg op authentieke wijze gebouwd worden. Hiervoor wordt verwezen naar de beeldkwaliteit, zoals die blijkt uit de bijlage en bijbehorende foto's, behorend bij het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 24 juni 2008.
- De initiatiefnemer is vrij in de keuze van architect, aannemer en adviesbureau.
- De activiteiten dienen geheel op de begane grond te worden uitgeoefend, in overeenstemming met de omschrijving van de activiteiten waarvoor in principe medewerking verleend is. De bovenverdieping van de hooiberg is uitsluitend bedoeld voor de opslag van hooi of stro. Het gebruik van de

hooiberg in afwijking van het voorgaande wordt aangemerkt als strijdig gebruik, waartegen het daartoe bevoegde gezag handhavend op kan treden.

- De te realiseren hooiberg dient qua omvang in overeenstemming te zijn met de omgeving en de rest van de gebouwen er omheen. De maximale oppervlakte per activiteit bedraagt:
  - 40 m<sup>2</sup> in geval van een dierenverblijf of de opslag van goederen.
  - 50 m<sup>2</sup> in geval van een Bed & Breakfast of appartementen.
  - 70 m<sup>2</sup> in geval van dagrecreatieve activiteiten, zoals cursussen, workshops, museum, theetuin, of een ontvangstruimte.
  - 70 m<sup>2</sup> in geval van een streekwinkel, galerie, e.d.De hierboven omschreven oppervlaktematen zijn maximale maten, die bij een combinatie van diverse functie niet gestapeld kunnen worden. De oppervlakte van een hooiberg kan derhalve nooit groter zijn dan 70 m<sup>2</sup>.
- De hierboven genoemde oppervlakten kunnen gerealiseerd worden bovenop de bebouwing die op grond van de bijgebouwenregeling reeds maximaal is toegestaan.
- Een zelfstandige horecafunctie is niet toegestaan. Wanneer er sprake is van horeca-activiteiten zijn de regels uit het (nieuwe) bestemmingsplan buitengebied van toepassing.
- Wanneer het een publieksgerichte invulling betreft dient in de ruimtelijke onderbouwing cq. het bedrijfsplan behorende bij de aanvraag het volgende te zijn opgenomen:
  1. een onderbouwde feitelijke analyse van de actuele vraag en aanbod met betrekking tot de betreffende functie in de gemeente en directe regio;
  2. het aantonen van de meerwaarde en/of onderscheidend vermogen van de betreffende hooiberg ten aanzien van het reeds bestaande lokale/regionale aanbod;
  3. een gedegen onderbouwing van de economische haalbaarheid en levensvatbaarheid, met in ieder geval een financiële doorkijk naar de (middel)lange termijn (minimaal 5 jaar) en het meenemen van alle kosten (bv ook voor bouw, inrichting en evt. promotie);
  4. indien van toepassing aantonen in hoeverre de invulling van de hooiberg aansluit bij de toeristisch-recreatieve thema's en speerpunten van Landerd en het Maashorst Manifest;Wanneer een aanvraag op bovengenoemde onderdelen goed is onderbouwd wordt een maximale maat van 50 m<sup>2</sup> danwel 70 m<sup>2</sup> toegestaan. Wanneer dit niet het geval is, is 40m<sup>2</sup> de maximale omvang.
- Wanneer het een publieksgerichte invulling betreft dient zo veel mogelijk te worden aangesloten bij de regels uit het (nieuwe) bestemmingsplan Buitengebied ten aanzien van de betreffende functie.
- Het oprichten van een hooiberg ten behoeve van een dierenverblijf of ten behoeve van de opslag van goederen, is binnen de hele gemeente Landerd mogelijk in het buitengebied of de kernrand. De toegestane recreatieve activiteit in de hooiberg is gebiedsafhankelijk.
- De gemeente Landerd hanteert een zonering voor het toestaan van hooibergen, die in bijgevoegde kaart is vastgelegd.

**Goede mogelijkheden** bestaan in gebieden met een witte ondergrond (extensiveringsgebied), een witte ondergrond met blauwe arcering (rnle, extensiveringsgebied), een groene ondergrond en blauwe arcering (rnle + verwevingsgebied), een blauwe ondergrond (bebouwingscluster), of bij een groene ondergrond (verwevingsgebied) indien er geen duurzame locaties in de omgeving zijn.

**Beperkte mogelijkheden** bestaan in gebieden met alleen een groene ondergrond (verwevingsgebied), indien er duurzame locaties in de nabijheid van de projectlocatie aanwezig zijn.

**Geen mogelijkheden** bestaan in gebieden met een roze ondergrond (LOG).

Deze zoning doet niet af aan de aan huis gebonden activiteiten die op grond van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied ter plaatse wel zijn toegestaan.

- Wanneer het gebruik en de bebouwde oppervlakte van de hooiberg in strijd is met de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan, zal er op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3 van de Wabo, in samenhang met artikel 3.10 van de Wabo, een uitgebreide afwijkingsprocedure gevoerd moeten worden. In dat verband dient door de deelnemer een bedrijfsplan en een deugdelijke ruimtelijke onderbouwning overgelegd te worden. In voorkomende gevallen kan het college besluiten om enkele initiatieven door middel van een ontwikkelplan gezamenlijk in één procedure te behandelen.
- De deelnemer moet een beplantingsplan overleggen, waaruit blijkt dat rekening wordt gehouden met de gebiedsspecifieke kenmerken. Dit kan worden bereikt door gebruik te maken van gebiedseigen beplanting. In alle gevallen rust op de deelnemer de verplichting om te voorkomen dat het zicht op de hooiberg door de aangebrachte beplanting ontnomen wordt.
- De deelnemer dient op eigen terrein en binnen het bestaande bouwblok of bestemmingsvlak voor voldoende parkeergelegenheid te zorgen.
- In gevallen waarin een aanvraag niet voldoet aan alle voorwaarden die op grond van het voorgaande aan een initiatief worden gesteld, kan het college besluiten één of meerdere voorwaarden in een concreet geval buiten toepassing te laten, indien het initiatief naar het oordeel van het college een duidelijke meerwaarde heeft voor de toeristische belevingswaarde van de gemeente Landerd en het voldoen aan de voorschriften feitelijk onmogelijk is of niet in redelijkheid van de deelnemer kan worden gevergd.


Aldus vastgesteld te Zeeland, d.d. 7 augustus 2012.

Burgemeester en wethouders van Landerd,  
de secretaris,



J.A.J. Lenssen

de burgemeester,



W.C. Doorn-van der Houwen

## **Bijlage 2**

# **Categorieaanwijzing Provincie Noord-Brabant**



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

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. 30 JUNI 2008	
Nr. 15148	Afd. 120
Class.nr. -1-731-212!	
B & W	
Raad	
Par. archief	

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

VERZONDEN

27 JUN 2008

**Onderwerp**

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

Geacht college,

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

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

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

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

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

**Datum**

24 juni 2008

**Ons kenmerk**

1421518/1424345

**Uw kenmerk**

VROM/RO/NvdB/2008

**Contactpersoon**

E. van Lieshout

**Directie**

ROH

**Telefoon**

(073) 680 83 58

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

1

**E-mail**

evlieshout@brabant.nl

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

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

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

**Datum**

24 juni 2008

**Ons kenmerk**

1421518/1424345

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



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

# HOOIBERGEN – PROJECT LANDERD

behoort bij besluit van Gedeputeerde  
Staten van Noord-Brabant van

24.06.08

mij bekend.  
bureauhoofd RONO

1421518

drs. Ir. A.F. Meulepas

## Doelgroep:

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

## Programma van eisen:

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

- Het oprichten van een hooiberg voor verblijf/opslag dieren/goederen kan in heel Landerd. De toegestane recreatieve activiteit in de hooiberg is gebiedsafhankelijk.
- De gemeente hanteert een zonering voor het toestaan van kleinschalige plattelandsactiviteiten. De zonering is vastgelegd in bijgevoegde kaart.  
**Goede** mogelijkheden in gebied met:  
Witte ondergrond en blauwe arcering (rnle + extensiveringsgebied)  
Groene ondergrond en blauwe arcering (rnle + verwevingsgebied)  
Witte ondergrond (extensiveringsgebied)  
Blauwe ondergrond (bebouwingscluster)  
Alleen groene ondergrond en geen duurzame locaties in de omgeving (verwevingsgebied)  
  
**Beperkte** mogelijkheden in gebied met:  
Alleen groene ondergrond (verwevingsgebied), afhankelijk van de ligging van duurzame agrarische locaties in de nabijheid.  
  
**Geen** mogelijkheden in gebied met:  
Rose ondergrond (landbouwontwikkelingsgebied)
- Wanneer het gebruik en het bebouwingsoppervlak van de hooiberg in strijd is met het bestemmingsplan zal een art 19.2 procedure (voor aanvragen binnengekomen voor 1 juli 2008) of ontheffingsprocedure (voor aanvragen vanaf 1 juli 2008) gevolgd moeten worden. De initiatiefnemer zal daarvoor een ruimtelijke onderbouwing d.m.v. een bedrijfsplan moeten overleggen.
- De initiatiefnemer moet een beplantingsplan overleggen waarbij rekening is gehouden met de gebiedsspecifieke kenmerken.
- De initiatiefnemer dient parkeergelegenheden 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 m<sup>2</sup>), 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.



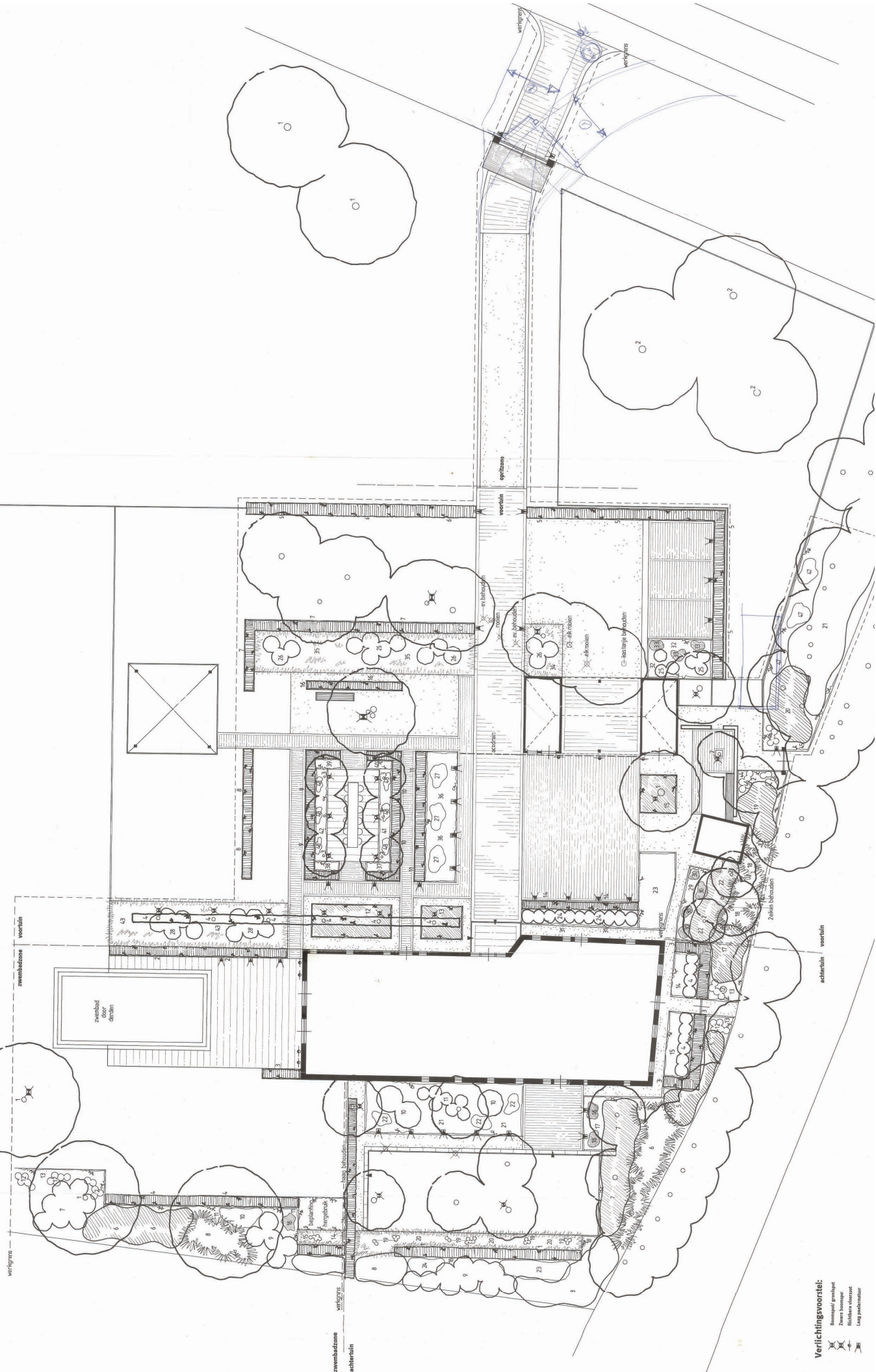
24.06.08  
behoort bij besluit van Gedeputeerde  
Staten van Noord-Brabant van  
1421518  
mij bekend,  
bureauhoofd RONO  
drs.ing. A.F. Meulepas

## **Bijlage 3**

# **Bepantingsplan Voor-Oventje 1**



**Definitief ontwerp en beplantingsplan  
Privétuin: Dhr. en Mevr. Deriemaeker - Zeeland**



**Verlichtingsvoorstel:**

- Boomoplicht
- Zwembadverlichting
- Richtlicht
- Laag postverlichting

### Beplanting opritzzone:

PLAATS	AANTAL	NAAM
		<b>BOMEN</b>
1	2 st	Quercus palustris
2	3 st	Tilia platyphyllos

### Beplanting voortuin:

PLAATS	AANTAL	NAAM	OPMERKINGEN
		<b>BOMEN</b>	
1	1 st	Quercus palustris	
2	4 st	Amelanchier lamarckii	
3	6 st	Malus-Hybride 'Evereste'	
4	6 st	Tilia cordata	
		<b>HAGEN</b>	
5	270 st	Fagus sylvatica	
6	180 st	Fagus sylvatica	
7	226 st	Fagus sylvatica	
8	100 st	Fagus sylvatica	
9	140 st	Fagus sylvatica	
10	140 st	Fagus sylvatica	
11	60 st	Taxus baccata	
12	360 st	Buxus sempervirens	
13	180 st	Buxus sempervirens	
14	54 st	Taxus baccata	
15		Buxus hergebruik	
16	46 st	Taxus baccata	
		<b>HEESTERS</b>	
17	12 st	Prunus lusitanica	
18	9 st	Phyllostachys Aurea	
19	10 st	Prunus lusitanica	
20	16 st	Prunus lusitanica	
21	20 st	Viburnum rhytidophyllum	groepen in Pennisetu
22	25 st	Rhododendron 'Cunningham's White'	3 groepen van 5 plant
24	11 st	Hydrangea macrophylla 'Mariesii Perfecta'	groepen in Pennisetu
25	6 st	Buddleja davidii 'Nanho Blue'	
26	14 st	Hydrangea paniculata 'Grandiflora'	
27	15 st	Rose 'White Fleurette'	
28	10 st	Hydrangea paniculata 'Grandiflora'	4 groepen van 3 plant
		<b>VASTE PLANTEN</b>	
23		Engelse border hergebruik	
29	90 st	Pachysandra terminalis	3 groepen van 3 plant
30	12 st	Persicaria amplexicaulis 'Alba'	
31	32 st	Pachysandra terminalis	
32	70 st	Geranium macrorrhizum 'Spessart'	
33	9 st	Persicaria amplexicaulis 'Alba'	
34	40 st	Pennisetum alopecuroides 'Hameln'	
35	176 st	Pennisetum alopecuroides 'Hameln'	
36	176 st	Lavandula angustifolia 'Dwarf Blue'	
37	8 st	Hosta sieboldiana 'Elegans'	
38	8 st	Hosta sieboldiana 'Elegans'	
39	8 st	Hosta sieboldiana 'Elegans'	
40	8 st	Hosta sieboldiana 'Elegans'	
41	35 st	Nepeta faassenii 'Six Hill's Giant'	
42	35 st	Nepeta faassenii 'Six Hill's Giant'	
43	172 st	Pennisetum alopecuroides 'Hameln'	3 groepen van 5 planten
44	48 st	Pachysandra terminalis	6 groepen van 3 planten
45	100 st	Pachysandra terminalis	
46	15 st	Anemone hybrida 'Honorine Jobert'	
47	15 st	Aruncus dioicus	
48	18 st	Acanthus mollis	

### Beplanting zwembadzone:

PLAATS	AANTAL	NAAM	OPMERKINGEN
		<b>BOMEN</b>	
1	3 st	Quercus palustris	
		<b>HAGEN</b>	
2	140 st	Fagus sylvatica	80/100, dubbele rij
3	30 st	Fagus sylvatica	80/100, dubbele rij
4	150 st	Fagus sylvatica	80/100, dubbele rij
5	40 st	Fagus sylvatica	80/100, dubbele rij
		<b>HEESTERS</b>	
6	22 st	Prunus lusitanica	
7	8 st	Viburnum opulus	
8	7 st	Phyllostachys Aurea	
9	5 st	Buddleja nanhoensis	
		<b>VASTE PLANTEN</b>	
10	5 st	Eupatorium maculatum 'Album'	
11	80 st	Pachysandra terminalis	
12	15 st	Anemone hybrida 'Honorine Jobert'	3 groepen van 5 planten
13	60 st	Geranium macrorrhizum 'Spessart'	
14	20 st	Pennisetum alopecuroides 'Hameln'	
15	5 st	Verbena bonariensis	

### Beplanting achtertuin:

PLAATS	AANTAL	NAAM	OPMERKINGEN
		<b>HAGEN</b>	
1	146 st	Fagus sylvatica	80/100, dubbele rij
3	140 st	Fagus sylvatica	80/100, dubbele rij
		<b>HEESTERS</b>	
4	10 st	Hydrangea arborescens 'Annabelle'	
5	12 st	Prunus lusitanica	
6	13 st	Phyllostachys Aurea	
7	34 st	Rhododendron 'Cunningham's White'	
8		Beplanting hergebruik	
9	10 st	Viburnum opulus	
10	3 st	Viburnum plicatum 'Mariesii'	
11	7 st	Hydrangea arborescens 'Annabelle'	
		<b>VASTE PLANTEN</b>	
12	10 st	Anemone hybrida 'Honorine Jobert'	2 groepen van 5 planten
13	60 st	Pachysandra terminalis	
14	28 st	Carex morrowii 'Variegata'	
15	40 st	Carex morrowii 'Variegata'	
16	10 st	Persicaria amplexicaulis 'Alba'	2 groepen van 5 planten
17	42 st	Geranium macrorrhizum 'Spessart'	
18	120 st	Pachysandra terminalis	
19	23 st	Verbena bonariensis	groepen in Pennisetum
20	96 st	Pennisetum alopecuroides 'Hameln'	
21	240 st	Geranium macrorrhizum 'Spessart'	
22	15 st	Acanthus mollis	3 groepen van 5 planten
23	11 st	Eupatorium maculatum 'Album'	
24	5 st	Eupatorium maculatum 'Album'	



## **Bijlage 4**

# **Bedrijfsplan Ezelwandelingen**

**Voor-Oventje 1 Zeeland**

## Inhoudsopgave

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

## 1 Inleiding

De Familie Deriemaeker is voornemens om toeristisch/recreatieve activiteiten te gaan ondernemen in de daarvoor op te richten hooiberg op het adres Voor-Oventje 1 te Zeeland.

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

De voorliggende rapportage is als zodanig het bedrijfsplan voor het houden van ezelwandeltochten.

## 2 Het initiatief

De initiatiefnemers lopen al langer met het idee om met hun huidige hobby-activiteit, het houden van ezels, iets te gaan ondernemen binnen de toeristisch-recreatieve sector. Een haalbare kleinschalige activiteit hierbinnen is het houden van ezelwandeltochten en daarmee samenhangend de verkoop van Maashorst-streek- en natuurproducten.

Het in 2007 opgestelde 'Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd' geeft aan dat het aanbod van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen beperkt is en dat moet worden ingezet op het vergroten hiervan. In samenspraak met de omliggende campings kunnen dag-arrangementen worden samengesteld. Daarnaast zullen ook activiteiten specifiek voor kinderen worden aangeboden denk hierbij aan kinderfeestjes en dergelijke. Dit initiatief sluit dan ook uitstekend aan bij het geformuleerde beleid. Ook past het prima bij de ontwikkelingen in het kader van het natuurgebied De Maashorst. Tevens is dit een interessante aanvulling op het aanbod voor met name de doelgroepen: natuurliefhebbers, rustzoekers en genietters van oorspronkelijkheid (authenticiteit en streekeigen). Kortom volop kansen voor een impuls van de toeristisch-recreatieve sector binnen de gemeente Landerd.

## 3 De missie

De initiatiefnemers willen toeristen een vorm van dagrecreatie aanbieden in de vorm van ezelwandeltochten door de omliggende natuurgebieden als 'De Maashorst' en de Trentse bossen. Voor kinderen worden deze activiteit aangevuld met het overbrengen van kennis en liefde voor dieren en de natuur in het algemeen en ezels in het bijzonder.

Door hun enthousiasme en persoonlijke betrokkenheid willen zij deelnemers bewust maken van de ons omringende natuurlijke rijkdom en hen laten genieten van de schoonheid en diversiteit van natuurgebied 'De Maashorst' en de Trentse bossen. Daarnaast zullen ook Maashorst- en andere natuurlijke streekproducten te koop worden aangeboden.

## 4 Beleid

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

De aanwezige gebiedskenmerken van de natuurlijke omgeving hebben een regionale aantrekkingskracht en bieden mogelijkheden voor het toeristisch-recreatieve ondernemerschap.

**Bouwplan hooiberg Voor-Oventje 1 te Zeeland**

Ruimtelijke onderbouwing

In de recent opgestelde beleidsvisie "Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd" worden ontwikkelingsmogelijkheden geschetst welke direct aansluiten bij de kleinschalige potenties van het gebied.

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

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

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

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

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

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

Het houden van ezelwandeltochten en de verkoop van Maashorst-streek- en natuurproducten past prima binnen het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente Landerd, zowel qua doelgroep(en) als qua type activiteit.

## 5 Aanbod en doelgroep

De initiatiefnemers willen voor de recreant mogelijkheden bieden om bewust te worden van de ons omringende natuur en het belang hiervan voor de mens. De vele specifieke kenmerken van natuurpark 'De Maashorst' en de Trentse bossen zijn met een ezelwandeltocht prima te ontdekken. Daarnaast wordt voor kinderen op een speelse manier het omgaan met dieren bijgebracht.

De ezelwandeltochten worden afgestemd op het seizoen en het type deelnemer. Een tocht langs de reeds gebouwde hooibergen en bijvoorbeeld het bezoeken van een paardenmelkerij; de smederij in een hooiberg; of de edelhertenfarm vormt een uniek en aantrekkelijk aanbod. Daarnaast zullen in samenspraak met de omliggende campings, ook bijzondere arrangementen worden aangeboden.

Het aanbod van dagrecreatieve activiteiten is in deze regio schaars. Het organiseren en uitvoeren van ezelwandeltochten is een welkome en haalbare aanvulling en voorziet in een behoefte.

Als doelgroepen voor de ezelwandeltochten wordt gedacht aan recreanten en toeristen met speciale aandacht en interesse voor onze natuurlijke omgeving. De deelnemers aan een ezelwandeltocht rust-zoekende natuurliefhebbers.

**Bouwplan hooiberg Voor-Oventje 1 te Zeeland**

Ruimtelijke onderbouwing

Zij verblijven doorgaans een paar dagen in de directe omgeving, overnachten op campings of in een Bed & Breakfast en zullen ook actief gebruik gaan maken van het aanbod in dagrecreatie.

Door de opgedane kennis, de bewustwording van de natuur en de ontdekte schoonheid van 'De Maashorst' zullen zij een voorkeur gaan ontwikkelen voor het gebruik van Maashorst-producten. Deze behoefte kan aanleiding zijn tot het meermaals bezoeken van deze streek.

## 6 Marktanalyse

De ontwikkelingen in de recreatieve markt geven een tendens aan naar behoeftes van producten met: een onderscheidend karakter; een unieke beleving; en een kwalitatief hoog niveau. Het aanbod van kleinschalige dagrecreatieve activiteiten, die hieraan, voldoen is in deze regio schaars. Het organiseren en uitvoeren van ezelwandeltochten en de oprichting en exploitatie van een Maashorst-streekwinkel die aansluit op de wensen in de markt is een welkome en haalbare aanvulling en voorziet in een behoefte.

Ten behoeve van de marketing en voor het verkrijgen van een elkaar versterkend aanbod zal een samenwerking met recreatiebedrijven en soortelijke initiatieven binnen de directe omgeving een van de succesfactoren zijn en tevens voorkomen dat er een 'over'-aanbod komt. Enerzijds zal het aanbod van producten in de Maashorst-streekwinkel aanvullend zijn op het assortiment van de reguliere winkels. Anderzijds zal door de kleinschaligheid er geen sprake zijn van concurrentie of verdringing.

## 7 Bedrijfsconcept

Gedurende het gehele jaar rond kunnen ezelwandeltochten worden gehouden. In het toeristisch seizoen zullen dit dagelijkse wandelingen worden. Daarbuiten zal gemiddeld een ezelwandeling per week, gericht op kinderfeestjes, worden gehouden. Een zo'n ezelwandeltocht beslaat dan een dagdeel. Ook zal er de mogelijkheid zijn om met een ezel dagtochten (2 dagdelen) te maken

De ontvangst van de deelnemers is in de hooiberg. Voor de start van de wandeling met de ezel zal hier ook de instructie plaatsvinden. Op het eigen terrein is ook voldoende ruimte om te kunnen parkeren en of de fietsen te stallen.

De toekomstige deelnemers van ezelwandeltochten zullen deels zelf, via internet, op zoek gaan naar zulke kleinschalige dagbestedingen. Daarnaast zal ook bekendheid moeten worden verkregen door de beschikbaarheid van folders bij de diverse recreatieve knooppunten, logeeradressen (hotels, campings, herbergen, Bed & Breakfast, campings en bungalowparken), restaurants, toeristeninformatiecentra, etc.

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

De Maashorst-streekwinkel zal gedurende het gehele jaar zijn opengesteld. Op vaste dagdelen per week zal de openstelling moeten gaan aansluiten op de mogelijkheden van de initiatiefnemers en de behoeftes van de klanten. Daarbij zal uiteraard ook de beschikbaarheid van producten een rol gaan spelen.

## 8 Begroting

Voor dit initiatief wordt uitgegaan van activiteiten welke gedurende het gehele jaar zullen plaats vinden. In het toeristenseizoen, wat loopt van 1 april tot en met 31 oktober, wordt ingestoken op de recreant. Voor de rest van het jaar worden activiteiten aangeboden welke zijn gericht op kinderen.

De Maashorst-streekwinkel zal gedurende het gehele jaar geopend zijn. Een ander afgestemd op het aanbod van Maashorst-producten en de mogelijkheden van de initiatiefnemers.

Voor het eerste jaar wordt uitgegaan van 100 ezeltochten per jaar.

In het tweede en volgende jaren worden per jaar 140 ezeltochten afgenomen.

De groepsgrootte voor een ezeltocht is 4 personen per ezel. Voor deze ezeltochten zullen er steeds 5 ezels beschikbaar zijn.

De prijs voor een ezeltocht van een hele dag (2 dagdelen) bedraagt € 60,00.

Een ezeltocht van een dagdeel wordt aangeboden voor een prijs van € 40,00 per ezel.

De omzet in de verkoop van Maashorst-producten wordt voor het 1<sup>e</sup> jaar geraamd op € 750,00 en voor het 2<sup>e</sup> en volgende jaren € 1.200,00.

De investeringen welke nodig zijn om deze activiteiten te kunnen ontplooiën bestaan uit: de bouw van de hooiberg; het inrichten van de ontvangstruimte en stalling voor de ezels; de inrichting van de Maashorst-streekwinkel; en promotie-activiteiten.

De exploitatiebegroting, zoals weergegeven op de volgende pagina toont aan dat in het 1<sup>e</sup> jaar een winst op zal treden van circa € 76,16

Vanaf het tweede jaar zal meer winst kunnen worden gemaakt. Deze bedraagt in het 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, en 5<sup>e</sup> jaar circa € 1.706,17

In verdere jaren zal deze winst kunnen worden vergroot door stijging van het aantal ezelwandeltochten en de verkoop van Maashorst-streekproducten.

**Bouwplan hooiberg Voor-Oventje 1 te Zeeland**

Ruimtelijke onderbouwing

<b>Exploitatiebegroting</b>		
	<b>Jaar 1</b>	<b>Jaar 2 - 3 - 4 - 5</b>
Totale omzet	€ 7.050,00	€ 9.600,00
Kostprijs	€ 2.550,00	€ 3.520,00
<b>Brutowinst</b>	<b>€ 4.500,00</b>	<b>€ 6.080,00</b>
<i>Kosten:</i>		
Huisvestingskosten	€ 325,00	€ 375,00
Inkoopkosten	€ 200,00	€ 200,00
Verzekeringen	€ 225,00	€ 225,00
Kantoorkosten	€ 700,00	€ 600,00
Verkoopkosten	€ 350,00	€ 350,00
Financieringskosten	€ -	€ -
Afschrijvingskosten	€ 1.923,83	€ 1.923,83
Overige exploitatie	€ 700,00	€ 700,00
<i>Totale exploitatiekosten</i>	€ 4.423,83	€ 4.373,83
<b>Nettowinst</b>	<b>€ 76,17</b>	<b>€ 1.706,17</b>

## 9 Economische haalbaarheid

Aan de hand van de begroting uit hoofdstuk 8 kan worden opgemaakt dat deze activiteit economisch haalbaar is. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat deze activiteit geen full-time beroepsmatig karakter draagt.

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

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

Conclusie:

Het voorgenomen initiatief voor het houden van ezelwandeltochten en de opzet van een Maashorst-streekwinkel zoals uitvoerig in dit bedrijfsplan beschreven wordt economisch haalbaar geacht. Gelijktijdig wordt een positieve impuls gegeven aan de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve functie van de gemeente Landerd.

## **Bijlage 5**

# **Toetsinstrumentarium**

# **Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen**



# Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

## Algemeen

Naam project	Voor-Oventje 1
Contactpersoon initiatiefnemer	Deriemaecker
Contactpersoon waterschap	M. van Heereveld
Datum	21-01-2013



## Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m <sup>2</sup>
Toekomstig verhard oppervlak	68	m <sup>2</sup>
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.33	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	19.10	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	19.50	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	19.50	m +NAP

## Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	3	m <sup>3</sup>
Extra volume hemelwater T100+10%	1	m <sup>3</sup>
Talud	0	1:x
Lengte	25	m
Hoogte	0.0	m
Breedte	2	m

### Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap  
De Dommel  
Postbus 10.001  
5280 DA Boxtel  
Bosscheweg 56  
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18  
Fax: 0411-61 86 88  
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap  
Aa en Maas  
Postbus 5049  
5201 GA 's-Hertogenbosch  
Pettelaarpark 70  
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66  
Fax: 073-61 566 00  
<http://www.aaenmaas.nl/>