

# **Bouwplan hooiberg Beemdsteeg 4 Zeeland Ruimtelijke Onderbouwing**

Opdrachtgever: Fam. M. van den Akker

Rapportnummer: S0072-R-31

Datum vrijgave: Oktober 2014

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	RUIMTELIJKE KWALITEIT .....	8
3.4	HOOIBERGEN KANSENKAART .....	8
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCH KADER .....</b>	<b>11</b>
4.1	RIJKSBELEID.....	11
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....</i>	<i>11</i>
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	12
4.2.1	<i>Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014.....</i>	<i>12</i>
4.2.2	<i>Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014.....</i>	<i>13</i>
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	14
4.3.1	<i>Structuurvisie gemeente Landerd.....</i>	<i>14</i>
4.3.2	<i>Bestemmingsplan.....</i>	<i>15</i>
4.3.3	<i>Beleid Recreatie en Toerisme.....</i>	<i>15</i>
4.3.4	<i>Hooibergenbeleid.....</i>	<i>16</i>
<b>5</b>	<b>MILIEU ASPECTEN VAN HET PROJECT .....</b>	<b>17</b>
5.1	NATUUR EN LANDSCHAP .....	17
5.2	LUCHTKWALITEIT .....	17
5.3	GELUID .....	17
5.4	BODEM.....	17
5.5	WATER.....	18
5.6	GEUR.....	19
5.7	DUURZAAM BOUWEN.....	19
<b>6</b>	<b>OVERIGE PLANOLOGISCH ASPECTEN VAN HET PROJECT .....</b>	<b>20</b>
6.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDE .....	20
6.2	EXTERNE VEILIGHEID .....	20
6.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	20
6.4	VERKEER EN PARKEREN.....	20
6.5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	22
<b>7</b>	<b>MOTIVATIE VAN HET AFWIJKINGSBESLUIT .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>CONCLUSIE .....</b>	<b>24</b>

## BIJLAGE

- Bijlage 1 Beleid Hooibergen Gemeente Landerd.
- Bijlage 2 Categorieaanwijzing Provincie Noord-Brabant.
- Bijlage 3 Beplantingsplan Beemdsteeg 4
- Bijlage 4 Bedrijfsplan Bed & Breakfast Beemdsteeg 4
- Bijlage 5 Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

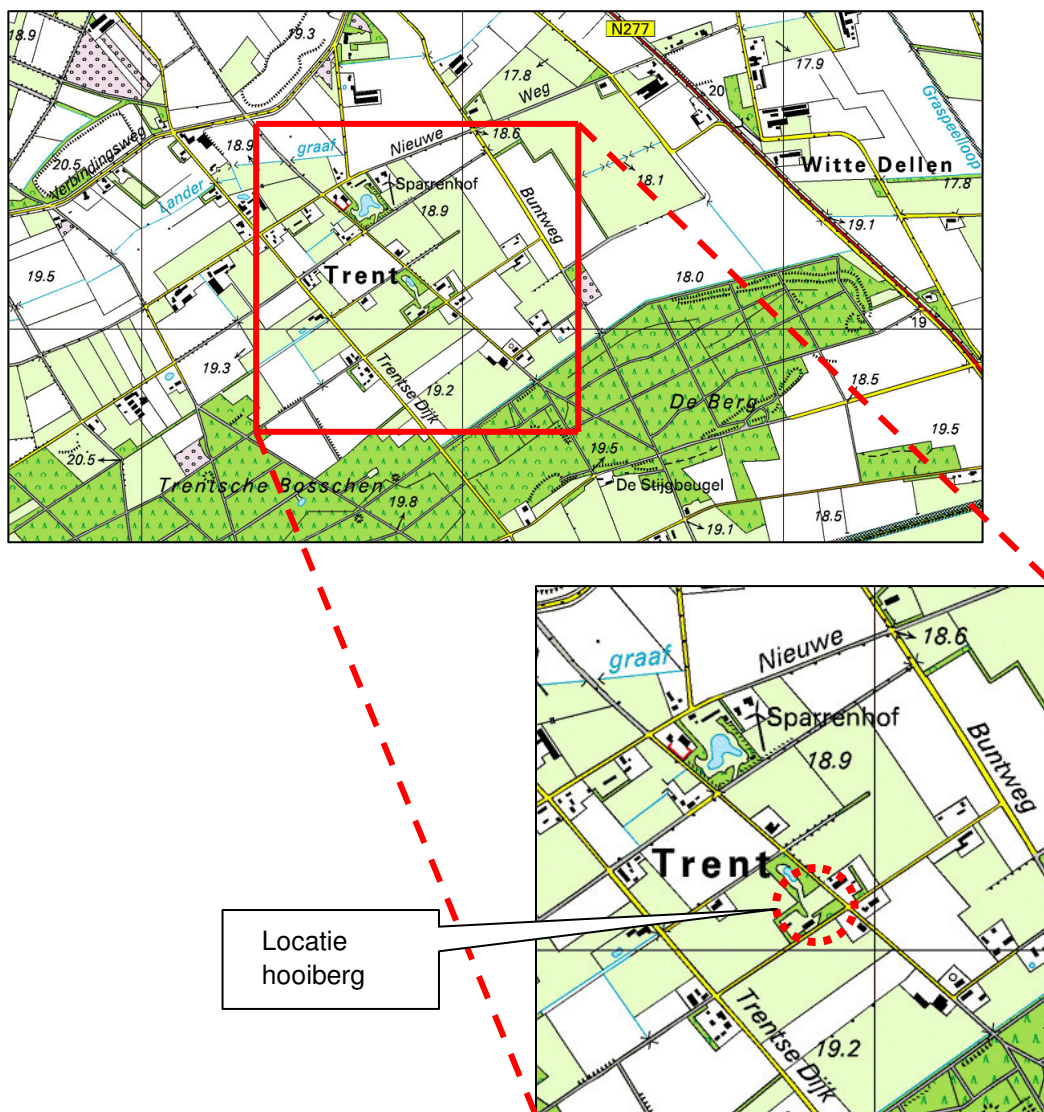
# 1 Inleiding

De Fam. Van den Akker heeft het initiatief genomen om een bouwplan voor een hooiberg te realiseren op het adres Beemdsteeg 4 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.



*Kaartfragmenten: Situering locatie hooiberg*

## 1.1 Afwijkingsprocedure

Het bouwplan voor de hooiberg is geprojecteerd op de locatie Beemdsteeg 4 te Zeeland. De initiatiefnemer wil daar een hooiberg bouwen die gebruikt gaat worden als Bed & Breakfast.

Dit bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de aanwezigheid een bouwwerk en het toegestane aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen.

In paragraaf 4.3.2 '**Bestemmingsplan**' wordt dit nader beschreven.

Met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), en op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van deze wet, is het planologisch mogelijk dit bouwplan te realiseren.

## 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.



*Fotofragment: Luchtfoto met aanduiding locatie bouwplan voor een hooiberg*

## 2 Beschrijving van het project (projectprofiel)

Het project betreft het bouwplan voor een hooiberg op de locatie Beemdsteeg 4 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 Beemdsteeg 4 wil de initiatiefnemer een hooiberg bouwen.

De kadastrale aanduiding van dit perceel is:

Kadastrale gemeente: Zeeland

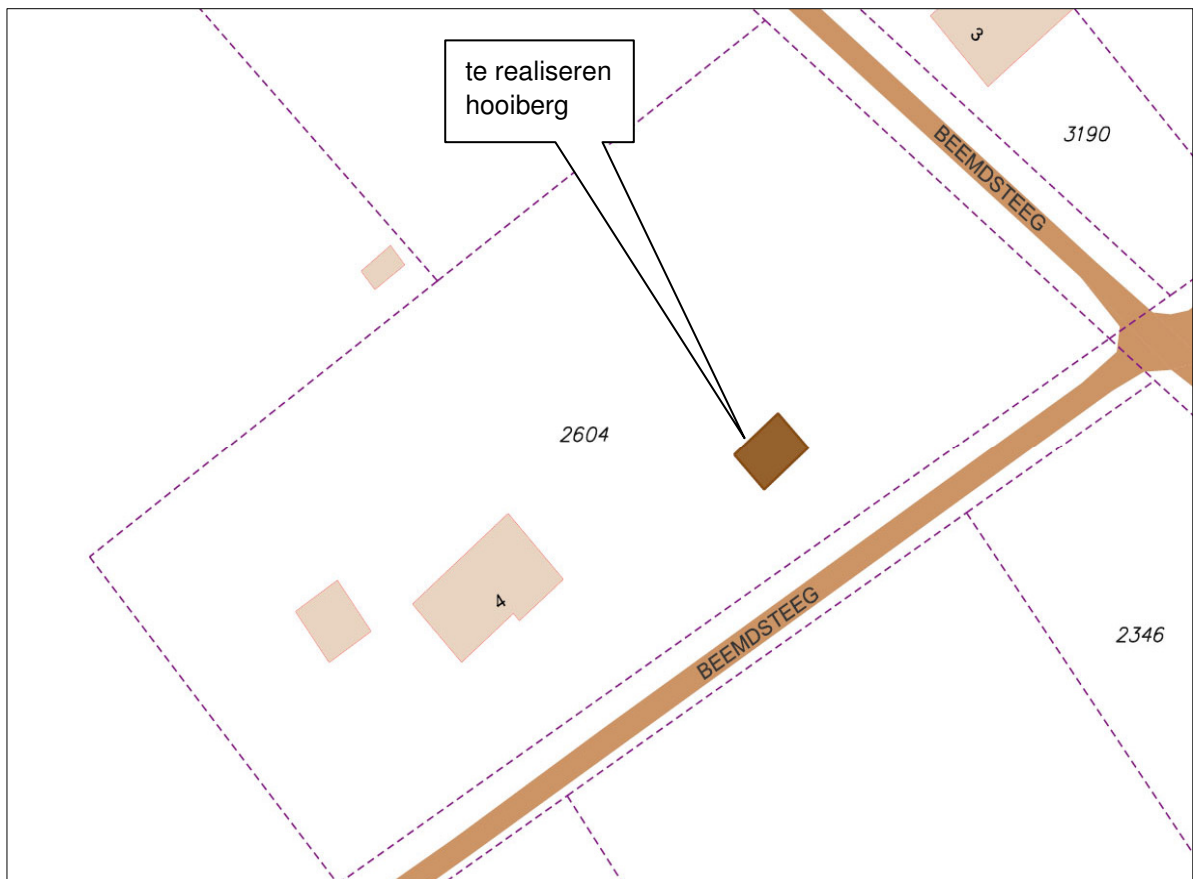
Sectie: E

Perceelnummer: 2604

Oppervlakte hooiberg: 70 m<sup>2</sup>

Afstand hoofdgebouw 30 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:

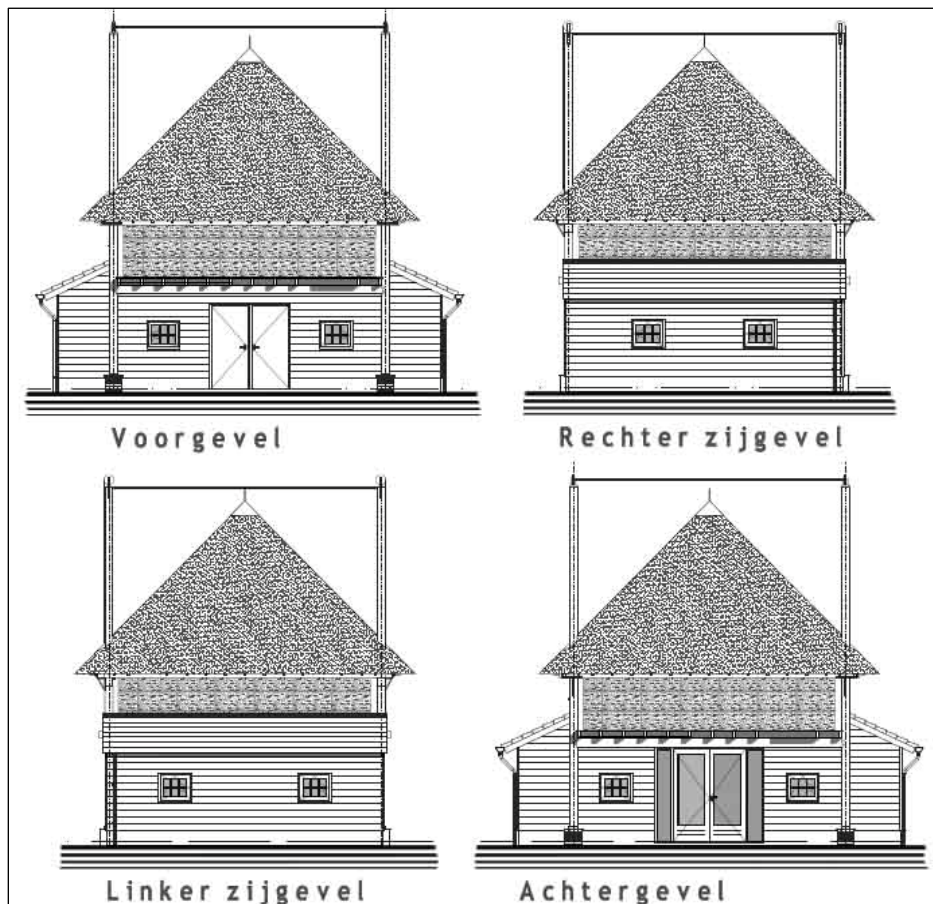
dat nieuwe "parels" met een historische uitstraling het Landerdse landschap een zonnige toekomst bieden. Want door de nostalgie uit het verleden te koppelen aan een eigentijdse functie in het heden zijn we klaar voor de toekomst!

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 ruiterroutes worden aangelegd.

De initiatiefnemer wil op de locatie Beemdsteeg 4 een hooiberg bouwen die gebruik gaat worden als Bed & Breakfast. De oppervlakte hiervan bedraagt 70 m<sup>2</sup>.

Onderstaand is het schetsontwerp van deze hooiberg weergegeven.

3



Schetsontwerp: Hooiberg Beemdsteeg 4 te Zeeland

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

### **3.1 Ruimtelijke structuur**

De gemeente Landerd is een middelgrote gemeente met circa 15.300 inwoners verspreid over 3 kernen. De kern Zeeland heeft circa 6.500 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**

In november 2012 is het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 vastgesteld.

Dit actuele plan is een verdieping van het Landschapsbeleidsplan 2003 waarin de visie op de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het buitengebied van Landerd is beschreven. Tevens wordt daarmee een helder beleidskader vastgelegd voor het behoud en versterking 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.

Hierin is ook een uitvoeringsprogramma voor de komende jaren opgenomen waarmee de ambities uit het plan kunnen worden gerealiseerd.

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 hooi-bergenproject positief ontvangen. Hierop aansluitend is er beleid ontwikkeld waarbij het streven is om door middel van de bouw van hooibergen de recreatieve mogelijkheden van het buitengebied meer te gaan benutten. Insteek hierbij is het maken van een kwaliteitsslag voor het buitengebied.

In paragraaf 3.4 Hooibergen-kansenkaart en paragraaf 4.3.4 Hooibergenbeleid wordt hier verder op ingegaan.

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 Ruimtelijke kwaliteit

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.

Een ongewenste verstening van het landschap dient te worden voorkomen.

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.

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 inpassing, de gebruiksfuncties en de groene inrichting van de directe omgeving. Het programma van eisen is geïntegreerd opgenomen in het vastgestelde beleid voor het hooibergenproject (zie bijlage 1) Deze te realiseren hooiberg voldoet hieraan en levert daarmee een bijdrage aan de beeldkwaliteit.

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

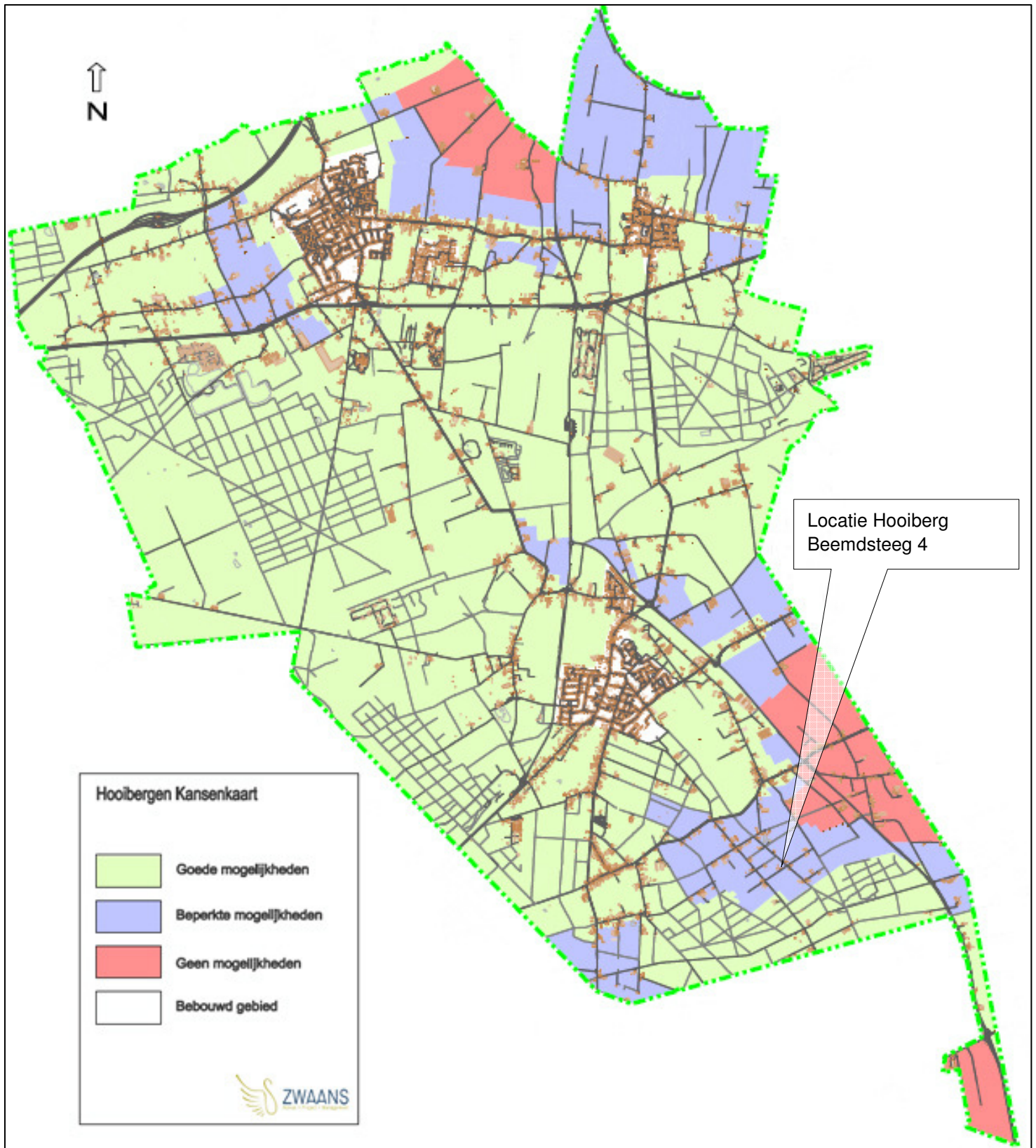
De gemeente Landerd heeft op voorhand onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg in het buitengebied. Hierbij heeft een belangenafweging plaats gevonden welke heeft geleid tot een indeling van het grondgebied in zones met mogelijk- en onmogelijkheden voor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

Door het toepassen van een zonering, 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 Kansenkaart voor het grondgebied van de gemeente Landerd is op de volgende pagina weergegeven.





Kaart: *Hooibergen Kanskaart Gemeente Landerd*

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 landschaps-eenheden.

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

De locatie voor de hooiberg op het adres Beemdsteeg 4 ligt in het blauwe gebied. Dit is een gebied waarin beperkte mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg aanwezig zijn. De beoogde locatie voor deze hooiberg ligt niet binnen de invloedssfeer van een agrarisch duurzame locatie. Deze zijn alleen mogelijk in landbouwontwikkelingsgebieden en deze liggen op een afstand van meer dan 500 meter. Er zijn 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 beperkte mogelijkheden. Deze ligt echter niet binnen de invloedssfeer van een agrarisch duurzame locatie

Geconcludeerd kan worden dat de locatie Beemdsteeg 4 voldoet aan de gemeentelijke zoneringcriteria voor het kunnen oprichten van een hooiberg.

## 4 Planologisch kader

Om door middel van een afwijkingsprocedure 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

#### 4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien. Provincies en gemeentes krijgen hierbij meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Zij zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de ruimtelijke behoeftes en wensen van bewoners, bedrijven en organisaties en kunnen hiervoor betere afwegingen maken. Het Rijk richt zich in de SVIR voor de middellange termijn (2028) op drie doelen: Nederland concurrerend; bereikbaar; leefbaar en veilig houden.

Om die doelen te bereiken, zijn de volgende 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd:

#### *Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland*

- 1 Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- 2 Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- 3 Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- 4 Efficiënt gebruik van de ondergrond.

#### *Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.*

- 5 Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- 6 Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
- 7 Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

#### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

- 8 Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- 9 Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- 10 Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- 11 Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- 12 Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- 13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor het onderhavige plan heeft het beleid uit de SVIR geen specifieke consequenties.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de SVRO vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO, in 2010, hebben zij diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014'.

Gelet op de recente vaststelling van de SVRO in 2010 en het feit dat de visie grotendeels nog steeds actueel is geen nieuwe visie opgesteld. De herziening vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers'. Bij deze herziening wordt ook de besluitvorming op Rijksniveau betrokken. De veranderingen op nationaal niveau hebben rechtstreekse gevolgen voor de SVRO vanwege het vervallen van een aantal beleidsdoelen rondom de robuuste ecologische verbindingzones en nationale landschappen, alsmede vanwege het vervallen van het subsidiekader Inrichting Landelijk gebied (ILG).

De provincie Noord-Brabant moet de komende jaren antwoorden en oplossingen aandragen voor vragen en uitdagingen die onder andere voortkomen uit: klimaat-veranderingen; 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.

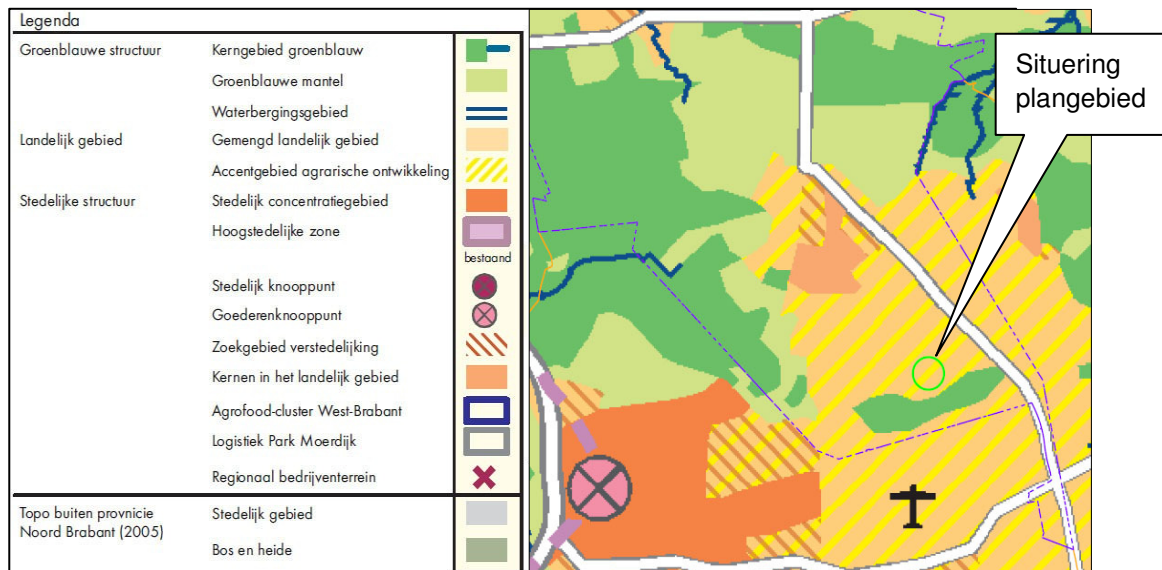
De ruimtelijke visie van de provincie leidt tot keuzes voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Deze keuzes zijn vervolgens vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen waarbij twee principes leidend zijn namelijk:

- 1 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid
- 2 Vestigings- en leefklimaat en gezondheid

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. 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. En 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 (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Het provinciale grondgebied is in deze structuurvisie opgedeeld in 4 ruimtelijke structuren: de stedelijke structuur; het landelijk gebied; de groenblauwe structuur 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 deze structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Het plangebied is binnen de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' onderdeel van het landelijk gebied en 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 multifunctioneel gebruik waarbij de provincie 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.

#### 4.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

De 'Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014' is een planologische verordening welke eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen. Deze verordening is door Provinciale Staten op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De visie en 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 provinciale regels welke wel juridische binding bieden.

De kaarten van de Verordening Ruimte 2014 geven aan dat het plangebied is gelegen in 'Gemengd landelijk gebied'. Zie onderstaand kaartfragment



*Kaartfragment Verordening Ruimte 2014: Structuren*

Het voorgenomen initiatief betreft niet het toevoegen van een nieuwe functie aan het landelijk gebied. De gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap zoals genoemd in de Verordening Ruimte is in deze ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.3 'Ruimtelijke kwaliteit' al beschreven.

Geconcludeerd kan worden de Verordening Ruimte voor het bouwplan van een hooiberg geen belemmeringen oproept. Het initiatief is niet strijdig met regels zoals gesteld in de Verordening Ruimte 2014 doordat het slechts een bijgebouw betreft bij een bestaande woonfunctie in het buitengebied en er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

Toetsing provinciaal beleid:

Het initiatief voor de realisatie van een hooiberg binnen het 'Gemengd landelijk gebied' op de locatie Beemdsteeg 4 is niet strijdig met het provinciaal beleid (Structuurvisie ruimtelijke ordening) en provinciale regels (Verordening Ruimte)

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

De gemeente Landerd heeft in 2014 de "Structuurvisie gemeente Landerd" vastgesteld. Hierin zijn visie en strategie betreffende ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst van de gemeente vastgelegd. Het beleid is geordend in vijf beleidsvelden: wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit. De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen die binnen de geldende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd. Met het behoud dan wel met een versterking van de (gebieds) specifieke kwaliteiten van cultuurhistorie, natuur en landschap is een ontwikkelingsrichting aangegeven waarbij wonen; economie; voorzieningen; omgeving en eigenheid; mobiliteit voldoende blijven aansluiten bij de behoeften en wensen van haar inwoners.

Een van de vier pijlers waar de economie van Landerd op rust is de toeristisch-recreatieve sector. De gemeente faciliteert en probeert kaders te scheppen waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn.

Duurzame ontwikkeling en kwaliteitsverbetering zijn ook binnen dit thema centrale begrippen. 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 bestemmings-plan. Voor het onderhavige gebied is het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" het vigerende plan. Dit plan is op 23 mei 2013 vastgesteld. De huidige bestemming van de locatie voor de geprojecteerde hooiberg is: 'Agrarisch - 2'. De bijbehorende regels van het bestemmingsplan geven aan dat hier geen bouwwerken zijn toegestaan. Het voorgenomen bouwplan van een hooiberg is hiermee strijdig. Ook het aantal toegestane m<sup>2</sup> bijgebouwen voor het adres Beemdsteeg 4 wordt door het voorgenomen bouwplan van een hooiberg overschreden. Met toepassing van het hooibergenbeleid van de gemeente Landerd kan worden voorzien in het bouwplan van de hooiberg.

##### 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.

Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de Provincie een andere rol gekregen bij het verlenen van omgevingsvergunningen en worden er geen categorie-aanwijzingen meer verstrekt.

##### Afwijkingsprocedure

De realisatie van dit bouwplan kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 (Wabo) en met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure van Artikel 3.10 (Wabo) mogelijk worden gemaakt. Hiermee wordt de strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" opgeheven.

Dit rapport is bedoeld als een goede ruimtelijke onderbouwing waarin de motivering aantoont dat de voorgenomen activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### **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.

#### **4.3.4 Hooibergenbeleid**

De Stichting Hooibergen heeft het initiatief voor het realiseren van een aantal hooibergen binnen de gemeente Landerd vormgegeven. Hiertoe heeft zij onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en mogelijkheden voor het bouwen van hooibergen in het buitengebied (zie paragraaf 3.4) en is er hiervoor door de gemeente beleid ontwikkeld. Vrij recent is dit beleid geactualiseerd en op 23 oktober 2012. door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

In het document 'Hooibergenbeleid gemeente Landerd actualisatie, oktober 2012' (zie bijlage 1) is dit beleid weergegeven.

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving van het project opgenomen. Situering en maatvoering van de hooiberg voor de locatie Beemdsteeg 4 zijn hierin aangegeven. De te realiseren hooiberg voldoet aan het geformuleerde beleid.

Toetsing gemeentelijk beleid:

Het initiatief voor de realisatie van een hooiberg binnen het bestemmingsplan Buitengebied op de locatie Beemdsteeg 4 is toelaatbaar met toepassing van het hooibergenbeleid van de gemeente Landerd.



## **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 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. De beoogde locatie voor dit bouwplan is gesitueerd in de huidige tuin van het perceel. Voor een juiste inpassing wordt wat betreft de beplanting de bestaande beukenhaag terug gesnoeid en zullen er een 20 tal fruitbomen in het verlengde aan de achterzijde van de hooiberg worden geplant. Rondom de hooiberg zullen er diverse planten en grassoorten worden geplant welke in het landschap passen en ook aansluiten met de in architectuur aangelegde tuin.

Het bouwplan heeft derhalve 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 (kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen met een ontsluitingsweg) omvang van het voorgenomen initiatief voor de bouw van een hooiberg heeft onder de werking van de AmvB "Niet in betekende mate" geen nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de luchtkwaliteit.

### **5.3 Geluid**

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

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

### **5.4 Bodem**

Een hooiberg met een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> is een relatief kleinschalig bouwwerk. Dit zal gebruikt gaan worden als Bed & Breakfast. In een hooiberg die als Bed en Breakfast gebruikt wordt, zullen langer dan 2 uur gemiddeld per etmaal mensen aanwezig zijn. Daarom is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Op 10 maart 2010 Ingenieursbureau Mol een verkennend bodemonderzoek, conform NEN 5740, uitgevoerd. In het rapport "Verkennend bodemonderzoek Beemdsteeg 4 te Zeeland"; projectnummer: 50717.03 dd.30 maart 2010 is als conclusie het volgende opgenomen:

*Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat zowel de boven- als ondergrond niet verontreinigd is met de parameters van het NEN-pakket voor grond.  
Het grondwater is niet verontreinigd met de parameters van het NEN-pakket voor grondwater.*

*Alhoewel in het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond, geven de onderzoeksresultaten geen aanleiding om de vooraf opgestelde hypothese te herzien of tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.*

*Op basis van de onderzoeksresultaten is vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw op de onderzochte locatie.'*

## 5.5 Water

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

In de provincie Noord-Brabant is de watertoets in het streekplan verankerd.

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen éénmalig toetsmoment zoals de term doet vermoeden. In de praktijk wordt de term 'toetsen' wel gebruikt voor het werk dat de waterbeheerder doet in zijn advisering. De waterbeheerder 'toetst' het (voor)ontwerp-plan 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:

- 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 50 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. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat gebiedseigen water wordt vastgehouden. Het vuilwater zal worden afgevoerd door middel van aansluiting op de bestaande riolering van het perceel.

## 5.6 Geur

De te realiseren Bed & Breakfast in de hooiberg 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 Beemdsteeg 4 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.

De gemeenteraad van Landerd heeft op 24 mei 2012 de Nota Archeologie gemeente Landerd vastgesteld.

In deze nota is de locatie aangewezen als categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting.

Hiervoor geldt geen archeologische onderzoeksverplichting.

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

Het programma van eisen, als onderdeel van het beleid voor het hooibergenproject, stelt nadere voorwaarden aan materiaalgebruik, situering en versterking van waardevolle gebiedskwaliteiten. Doordat bij het ontwerp van de hooiberg vroegtijdig rekening is gehouden met deze aspecten zal de aanwezige cultuurhistorische waarde worden behouden dan wel verder worden versterkt.

### **6.2 Externe Veiligheid**

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

De locatie van de hooiberg bevindt zich binnen de C-zone van Vliegbasis Volkel.

Binnen deze zone zijn niet toegestaan gebouwen met vlies-of gordijngewelconstructies en gebouwen met grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt, geen bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren.

Bij deze hooiberg zijn deze zaken niet aan de orde.

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 2009).

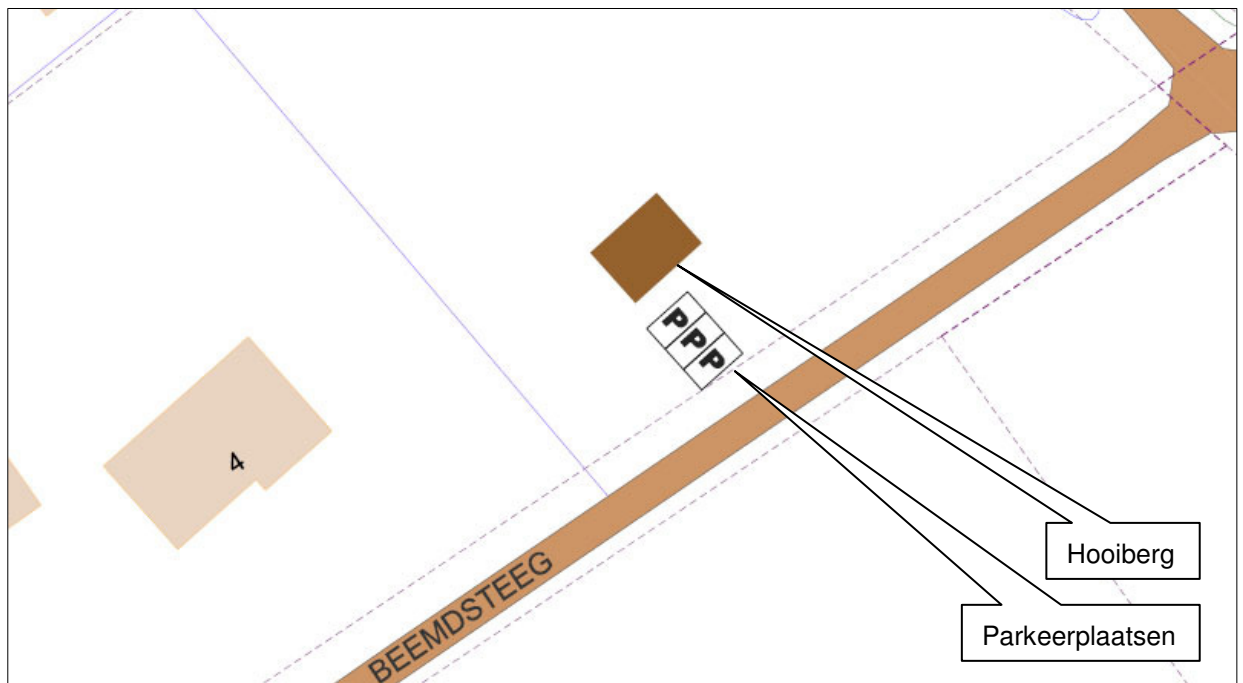
### **6.4 Verkeer en parkeren**

Het bouwplan voor een hooiberg maakt deel uit van de woning op het adres Beemdsteeg 4. Deze locatie is gelegen aan en direct bereikbaar via de ontsluitingsweg Beemdsteeg. Het perceel heeft ook een inrit op deze weg.

De voorgenomen functie als Bed & Breakfast is, gezien de kleinschalige opzet ervan, een beperkte verkeersaantrekkende activiteit. De gevolgen hiervan voor het verkeer zijn dan ook verwaarloosbaar.

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

In onderstaand kaartfragment is de omvang en situering hiervan ingetekend.



*Kaartfragment: situering parkeervoorziening*

## 6.5 Economische uitvoerbaarheid

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

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

In deze overeenkomst is opgenomen dat de gemeente haar medewerking zal verlenen aan het doorlopen van de afwijkingsprocedure en dat de initiatiefnemer schade als bedoeld in artikel 6.1 (Wro) ten gevolge van dit project zal compenseren.

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

Het voorgenomen initiatief voor de opzet van een Bed & Breakfast op de locatie Beemdsteeg 4 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 en de Regels van de provincie zoals opgenomen in de 'Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 en de 'Verordening Ruimte 2014'.

### **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 Hooibergenbeleid opgenomen bepalingen en het bijbehorende beplantingsplan (zie bijlage 3) bieden hiervoor voldoende waarborg.

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

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

### **Voldoet de bouw van deze hooiberg aan de Voorschriften en Bepalingen van het vigerende Bestemmingsplan "Buitengebied 2009"?**

De oprichting van de hooiberg voldoen niet aan de Regels van het bestemmingsplan Buitengebied ten aanzien van de aanwezigheid van bebouwing en van het toegestane aantal m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Door toepassing van een afwijkingsprocedure conform Art 3.10 (Wabo) 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. Deze kwaliteitswinst draagt bij aan een positieve beleving van het landschap.

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.

## 8 Conclusie

De initiatiefnemer wil op het adres Beemdsteeg 4 een hooiberg realiseren op basis van het hooibergenproject van de gemeente Landerd.  
Hiervoor dient toestemming te worden verleend om af te wijken van bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, 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 een Bed & Breakfast met een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en op 30 meter van de hoofdbebouwing, op de locatie Beemdsteeg 4, haalbaar geacht.



## Versiebeheer

Datum uitgifte: **20 oktober 2014**  
Versie: **3.1**  
Status: **Definitief**

Distributielijst: Opdrachtgever; Gemeente Landerd

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

Versie	Datum	Korte beschrijving wijziging
1.0	10-01-2012	Concept
1.1	12-10-2012	Enkele tekstuele aanpassingen
1.3	19-03-2013	Tekstuele aanpassing: Archeologie, Geur; Externe Veiligheid
2.0	21-2-2014	Actualisatie rijks- en provinciaal beleid
3.0	27-4-2014	Actualisatie gemeentelijk beleid
3.1	20-10-2014	Enkele tekstuele aanpassingen

## Colofon

### Projectgegevens

Project: Ruimtelijke Onderbouwing  
Bouwplan hooiberg Beemdsteeg 4 te Zeeland  
(gemeente Landerd)

Projectnummer: S0072

### Opdrachtgever

Fam. M. van den Akker  
Beemdsteeg 4  
5411 NG 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

Fam. M. van den Akker  
**Bouwplan hooiberg Beemdsteeg 4 te Zeeland**  
Ruimtelijke onderbouwing

## **Bijlage 1**

# **Beleid Hooibergenproject Gemeente Landerd**

Projectnummer: S0072  
Documentnummer: S0072-R-31

# Hooibergenbeleid gemeente Landerd actualisatie, oktober 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 of bedrijfsbestemming, 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:
  - 50 m<sup>2</sup> voor zover de hooiberg enkel ten behoeve van privédoeleinden gebruikt zal worden, waarbij van publiekgerichte functies geen sprake is;
  - 70 m<sup>2</sup> voor zover de hooiberg in gebruik genomen wordt ten behoeve van publieksgerichte functies zoals dagrecreatieve activiteiten, het geven van cursussen en/of workshops, of het gebruik van een hooiberg ten behoeve van een Bed&Breakfast, museum, theetuin, streekwinkel of ontvangstruimte.

Voor zover sprake is van een combinatie van publieksgerichte en niet-publieksgerichte functies, geldt een maximale oppervlakte van 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 oppervlaktemaat van 70 m<sup>2</sup> toegestaan. Wanneer dit niet het geval is, is 50m<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 zonering 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 onderbouwing 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. 23 oktober 2012.

Burgemeester en wethouders van Landerd,  
de secretaris, de burgemeester,

  
J.A.J. Lenssen

  
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'

**Datum**

24 juni 2008

**Ons kenmerk**

1421518/1424345

**Uw kenmerk**

VROM/RO/NvdB/2008

**Contactpersoon**

E. van Lieshout

**Directie**

ROH

**Telefoon**

(073) 680 83 58

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

1

**E-mail**

evlieshout@brabant.nl

Geacht college,

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

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

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

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

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

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

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

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

**Datum**

24 juni 2008

**Ons kenmerk**

1421518/1424345

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



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



# HOOIBERGEN – PROJECT LANDERD

behoort bij besluit van Gedeputeerde  
Staten van Noord-Brabant van

24.06.08

mij bekend,  
bureauhoofd RONO

1421518

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

- Het oprichten van een hooiberg voor verblijf/opslag dieren/goederen kan in heel Landerd. De toegestane recreatieve activiteit in de hooiberg is gebiedsafhankelijk.
- De gemeente hanteert een zonering voor het toestaan van kleinschalige plattelandsactiviteiten. De zonering is vastgelegd in bijgevoegde kaart.  
**Goede** mogelijkheden in gebied met:  
Witte ondergrond en blauwe arcering (rnle + extensiveringsgebied)  
Groene ondergrond en blauwe arcering (rnle + verwevingsgebied)  
Witte ondergrond (extensiveringsgebied)  
Blauwe ondergrond (bebouwingscluster)  
Alleen groene ondergrond en geen duurzame locaties in de omgeving (verwevingsgebied)  
  
**Beperkte** mogelijkheden in gebied met:  
Alleen groene ondergrond (verwevingsgebied), afhankelijk van de ligging van duurzame agrarische locaties in de nabijheid.  
  
**Geen** mogelijkheden in gebied met:  
Rose ondergrond (landbouwontwikkelingsgebied)
- Wanneer het gebruik en het bebouwingsoppervlak van de hooiberg in strijd is met het bestemmingsplan zal een art 19.2 procedure (voor aanvragen binnengekomen voor 1 juli 2008) of ontheffingsprocedure (voor aanvragen vanaf 1 juli 2008) gevolgd moeten worden. De initiatiefnemer zal daarvoor een ruimtelijke onderbouwing d.m.v. een bedrijfsplan moeten overleggen.
- De initiatiefnemer moet een beplantingsplan overleggen waarbij rekening is gehouden met de gebiedsspecifieke kenmerken.
- De initiatiefnemer dient parkeergelegenheid op eigen terrein en binnen het bestaande bouwblok/bestemmingsvlak te regelen.
- De gemeente laat de stichting hooibergen het initiatief op basis van bovengenoemde aspecten toetsen en legt het advies van de stichting voor aan het college.

## Beeldkwaliteitseisen hooibergen

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

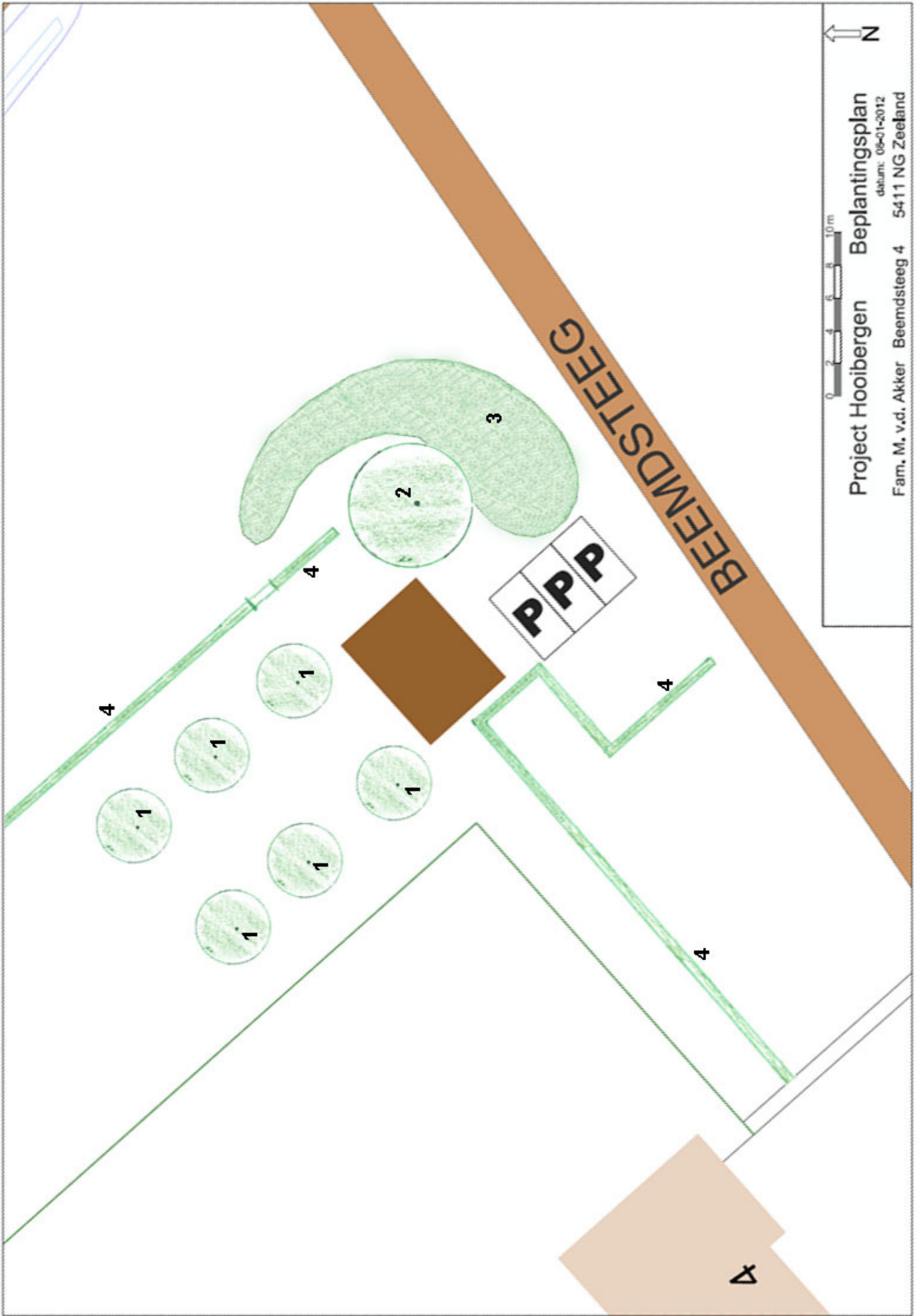
In feite komt het erop neer dat de hooiberg een uitstraling dient te krijgen alsof het gebouw er al 150 jaar staat. De omgeving (beplanting en bestrating) is daarop ook erg van invloed.



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**

# **Bepplantingsplan Beemdsteeg 4**



Project Hooibergen Beplantingsplan  
 datum: 08-01-2012  
 Fam. M. v.d. Akker Beemdsteeg 4 5411 NG Zeeland

## **Bepantingslijst Fam. van den Akker**

### **Beemdsteeg 4 Zeeland**

- |          |                            |                               |
|----------|----------------------------|-------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Hoogstam fruitbomen</b> | <b>appel / peer</b>           |
| <b>2</b> | <b>Fagus sylvatica</b>     |                               |
| <b>3</b> | <b>Fagus sylvatica</b>     | <b>(blokhaag hoogte 0,6m)</b> |
| <b>4</b> | <b>Fagus sylvatica</b>     | <b>(haag - hoogte 1,0 m.)</b> |

## Toelichting beplantingsplan

Wat betreft de beplanting zullen de bestaande beukenhaag terug worden gesnoeid en zullen er een 20 tal fruitbomen in het verlengde aan de achterzijde van de hooiberg worden geplant.

Rondom de hooiberg zullen er diverse planten en grassoorten worden geplant welke in het landschap passen en ook aansluiten met de in architectuur aangelegde tuin.

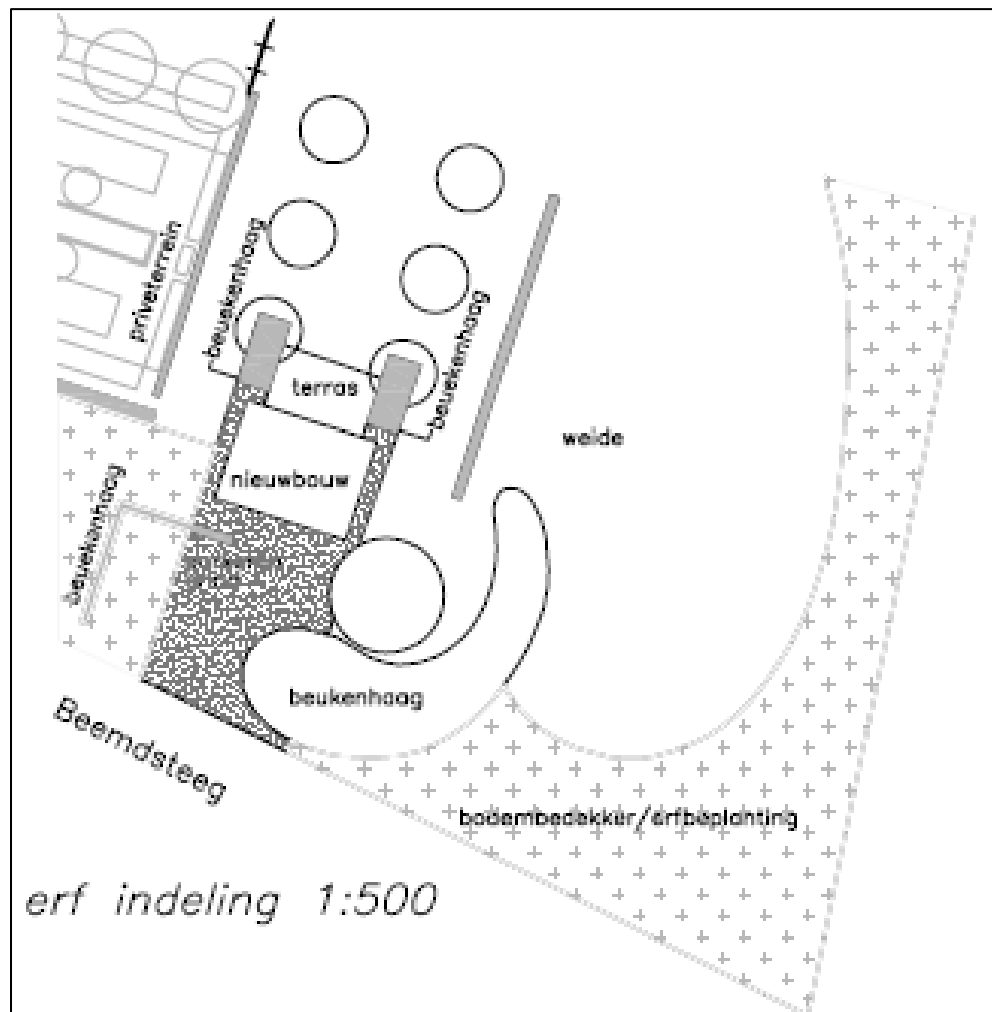
Een volledig beplantingsplan is met het aanvragen van de kapvergunning bij u of uw collega ingediend als onderbouwing t.a.v. deze vergunning.

Zoals op de onderstaande tekening (situatie van de erf-indeling) is weergegeven, zal alleen de directe ruimte om de hooiberg worden verhard.

Aan de achterzijde wordt terras (circa circa 6 x 3 m<sup>1</sup>) 6 x aangelegd met een bestrating van waarschijnlijk antraciet getrommelde waalformaat gebakken klinkers.

De zijkanten en voorzijde van de hooiberg zullen worden voorzien van antraciet basalt grind. Het pad aan de zijkanten zal circa 1,20 m<sup>1</sup> breed worden welke dan ook in een lijn zal doorlopen met de parkeerplaats. Dit betekend dat de parkeerplaats vanaf de weg tot de hooiberg zal lopen met een breedte van circa 10 m<sup>1</sup>.

Verder zullen er geen verhardingen rondom de hooiberg worden aangelegd.



## **Bijlage 4**

# **Bedrijfsplan Bed & Breakfast**

## **Beemdsteeg 4 Zeeland**



## Inhoudsopgave

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

## 1 Inleiding

De heer en mevrouw van den Akker zijn voornemens om toeristisch/recreatieve activiteiten te gaan ondernemen in de daarvoor op te richten hooiberg op het adres Beemdsteeg 4 te Zeeland. Voor de bouw van deze hooiberg heeft de gemeente Landerd aangegeven dat door middel van een bedrijfsplan de economische haalbaarheid van de voorgenomen activiteit moet worden aangetoond.

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

## 2 Het initiatief

De initiatiefnemers lopen al langer met het idee om toeristisch-recreatieve activiteiten te gaan ondernemen.

Een haalbare kleinschalige activiteit hierbinnen is de exploitatie van een Bed & Breakfast.

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

## 3 De missie

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

Een Bed & Breakfast is hiervoor een geschikte invulling.

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

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

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

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

## 9 Aanbod en doelgroep

De initiatiefnemers willen de toerist mogelijkheden bieden om zich bewust te worden van het vroegere plattelandleven en de hieraan verbonden geneugten en beperkingen.

De Bed & Breakfast in een hooiberg en de hierbij passende nostalgische inrichting scheppen een beeld hoe in vroegere tijden op het platteland werd geleefd.

Per nacht zullen maximaal 4 personen in de hooiberg kunnen overnachten.

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

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

## 10 Marktanalyse

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

## 11 Bedrijfsconcept

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

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

## 12 Begroting

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

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

Voor het eerste jaar wordt uitgegaan van 150 overnachtingen per jaar.

In het tweede en volgende jaren worden per jaar 175 overnachtingen verwacht.

Het gemiddelde aantal gasten per overnachting bedraagt 3 personen.

De prijs voor een overnachting bedraagt per kamer € 75,00

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

De exploitatiebegroting, zoals weergegeven op de volgende pagina toont aan dat in het 1<sup>e</sup> jaar een winst op zal treden van circa € 573,33

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 € 2.178,33

In verdere jaren zal deze winst kunnen worden vergroot door stijging van het aantal overnachtingen.

**Bouwplan hooiberg Beemdsteeg 4 te Zeeland**

Ruimtelijke onderbouwing

<b>Exploitatiebegroting</b>		
	<b>Jaar 1</b>	<b>Jaar 2 - 3 - 4 - 5</b>
Totale omzet	€ 11.250,00	€ 13.125,00
kostprijs	€ 2.700,00	€ 3.150,00
<b>Brutowinst</b>	<b>€ 8.550,00</b>	<b>€ 9.975,00</b>
<i>Kosten:</i>		
Huisvestingskosten	€ 305,00	€ 325,00
Inkoopkosten	€ 0,00	€ 0,00
Verzekeringen	€ 150,00	€ 150,00
Kantoorkosten	€ 250,00	€ 250,00
Verkoopkosten	€ 550,00	€ 400,00
Financieringskosten	€ -	€ -
Afschrijvingskosten	€ 6.346,67	€ 6.347,67
Overige exploitatie	€ 375,00	€ 325,00
<i>Totale exploitatiekosten</i>	€ 7.976,67	€ 7.796,67
<b>Nettowinst</b>	<b>€ 573,33</b>	<b>€ 2.178,33</b>

### 13 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 wat de initiatiefnemer enthousiast maakt om hieraan te beginnen.

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

Conclusie:

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

## **Bijlage 5**

# **Toetsinstrumentarium**

# **Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen**

# Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

## Algemeen

Naam project	Beemdsteeg 4
Contactpersoon initiatiefnemer	M van den Akker
Contactpersoon waterschap	M. van Heereveld
Datum	21-03-2013



## Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m <sup>2</sup>
Toekomstig verhard oppervlak	50	m <sup>2</sup>
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.33	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	18.40	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	18.80	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	18.80	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	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/>