

**Herbouw woning en bouw hooiberg  
Graspeel 45 Zeeland  
Ruimtelijke Onderbouwing**

Opdrachtgever: P. Catsburg

Rapportnummer: S0042-R-01.12

Datum vrijgave: November 2009

Auteur: A.P.M. Zwaans

paraaf: 



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1	PROJECTBESLUIT .....	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>8</b>
3.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....	8
3.2	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN.....	8
3.3	BEELDKWALITEIT.....	9
3.4	HOOIBERGEN KANSENKAART .....	9
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCH KADER .....</b>	<b>12</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	12
4.2.1	<i>Interim-Structuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'</i> .....	12
4.2.2	<i>Uitwerkingsplan Peel en Maas</i> .....	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
4.3.1	<i>Structuurvisie Plus</i> .....	15
4.3.2	<i>Bestemmingsplan</i> .....	15
<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.....	18
5.6	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
<b>7</b>	<b>MOTIVATIE VAN HET PROJECTBESLUIT .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>CONCLUSIE .....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>PROCEDURE.....</b>	<b>22</b>

## BIJLAGE

- Bijlage 1 Beleid Hooibergen Gemeente Landerd.
- Bijlage 2 Categorieaanwijzing Provincie Noord-Brabant.
- Bijlage 3 Beplantingsplan Graspeel 45
- Bijlage 4 Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant

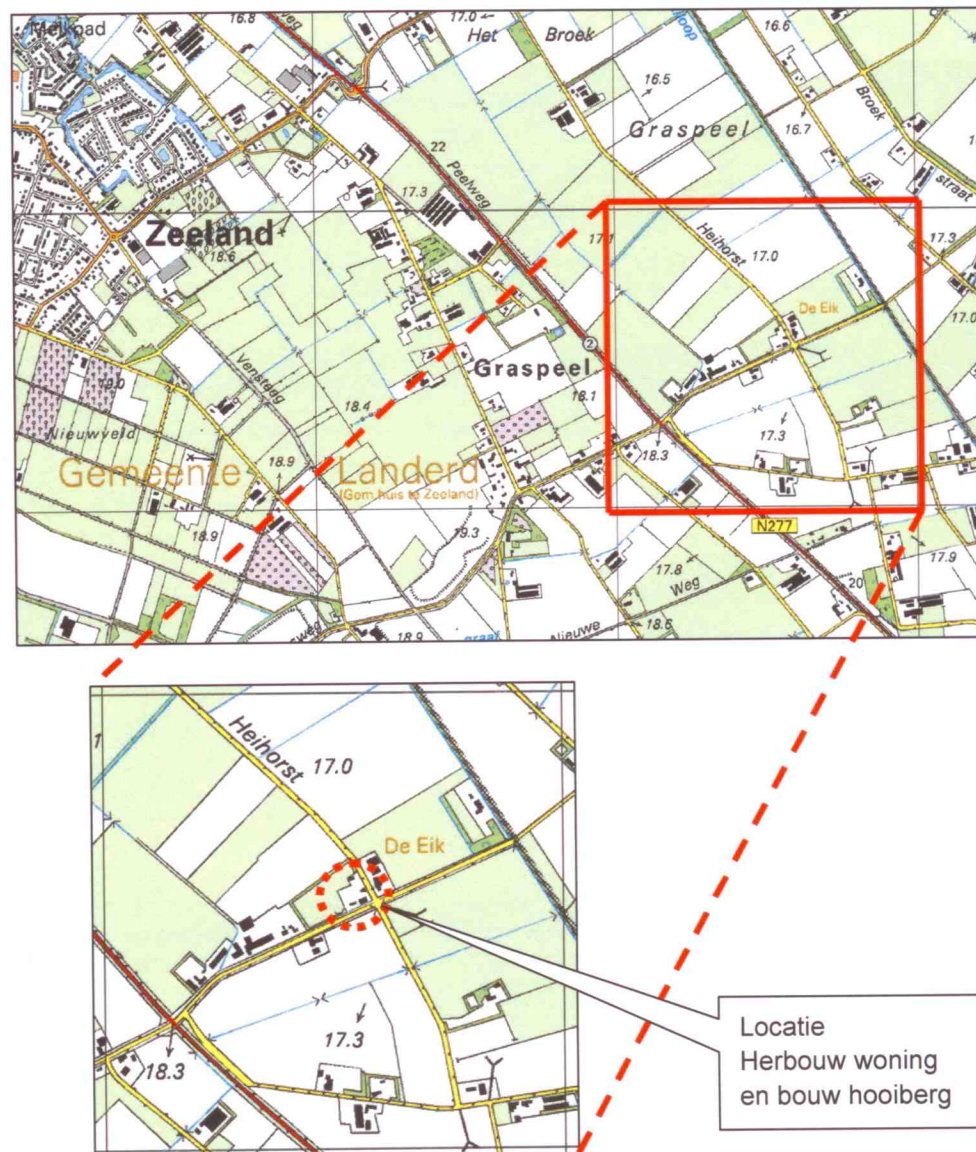
## 1 Inleiding

De heer P. Catsburg heeft het initiatief genomen om zijn bestaande woning te gaan herbouwen en een nieuwe hooiberg te bouwen op het adres Graspeel 45 te Zeeland.

Ten behoeve van de te doorlopen projectbesluit-procedure op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de gemeente Landerd aan de initiatiefnemer verzocht om hiervoor een ruimtelijke onderbouwing te laten opstellen.

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

In onderstaand kaartfragment zijn locatie en omgeving van het initiatief aangegeven.



Kaartfragment: Situering herbouw woning en bouw hooiberg

## 1.1 Projectbesluit

Het bouwplan voor de herbouw van de woning en de bouw van een hooiberg is geprojecteerd op de locatie Graspeel 45 te Zeeland. De initiatiefnemer wil daar zijn huidige woning gaan herbouwen en tevens een nieuwe hooiberg bouwen die gaat dienen als verblijf van hobbydieren.

Bij de herbouw van de woning wordt deze naar achter geschoven terwijl dit slechts is toegestaan op de bestaande fundamenteën. De nieuwbouw van de hooiberg is eveneens strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Deze strijdigheid betreft enerzijds het wonen op zich, waarbij een bijgebouw ten dienste staat van een burgerwoning. Anderzijds is dat een overschrijding van het toegestane aantal m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

Door toepassing van de vrijstellingsprocedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het planologisch mogelijk dit bouwplan te realiseren.



Locatie  
Herbouw woning  
en bouw hooiberg

*Fotofragment: Luchtfoto met aanduiding locatie herbouw woning en bouw hooiberg*

## 1.2 Leeswijzer

Voor het doorlopen van de projectbesluit-procedure 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 projectbesluit is in hoofdstuk 7 opgenomen. En in hoofdstuk 8 tenslotte wordt de conclusie verwoord.

## 2 Beschrijving van het project (projectprofiel)

Het project betreft de herbouw van een woning en het bouwen van een hooiberg op de locatie Graspeel 45 te Zeeland. De bestaande woning op dit adres voldoet niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd om te kunnen voldoen aan de voorwaarden voor een gezond woon- en leefklimaat.

De huidige woning wordt gesloopt en, circa 13 meter naar achter verschoven, weer opnieuw opgericht.

De te bouwen hooiberg wordt gerealiseerd in het kader van het Hooibergen-project. Hierbij wil de initiatiefnemer gebruik maken van de sloopbonusregeling.

Er wordt in totaal 138 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gesloopt. De nieuwe hooiberg krijgt een oppervlakte van 64 m<sup>2</sup>.

### 2.1 Situering van het project

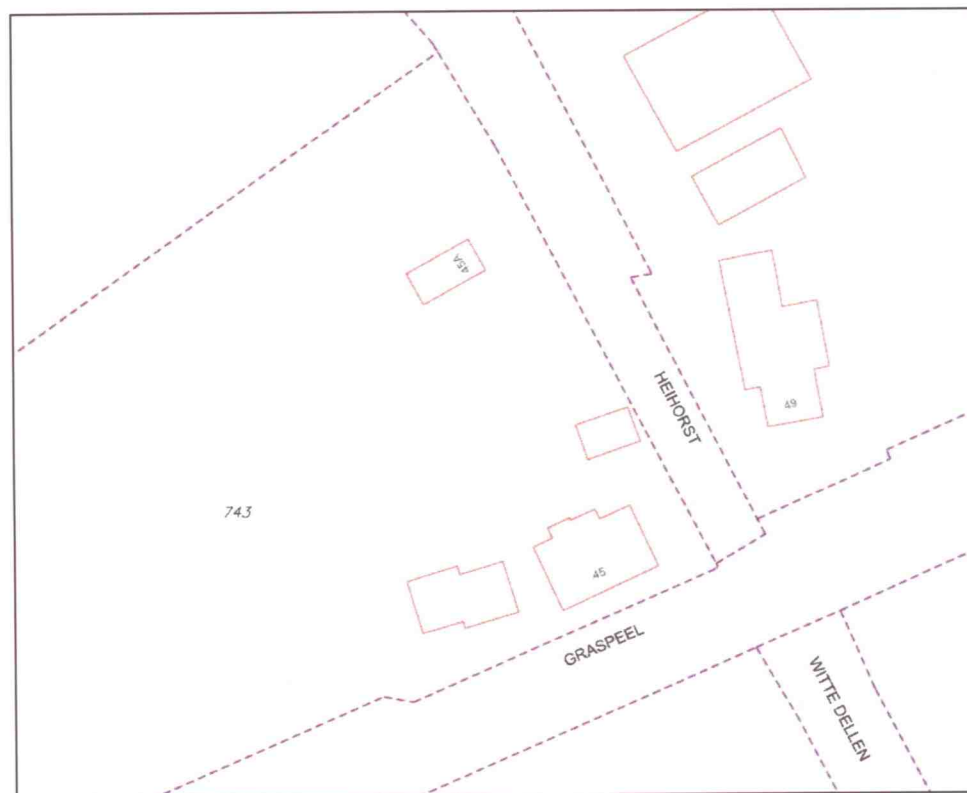
Het voorgenomen bouwplan is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Landerd, in het landbouwontwikkelingsgebied 'Graspeel'.

Deze locatie heeft het adres Graspeel 45 Zeeland.

De kadastrale aanduiding van het onderliggende perceel is:

Kadastrale gemeente:	Zeeland	
Sectie:	K	Perceelnummer: 743
Oppervlakte hooiberg:	64,0 m <sup>2</sup>	
Afstand hoofdgebouw	28,50 m <sup>1</sup>	

Zie onderstaand kaartfragment met huidige kadastrale situatie.

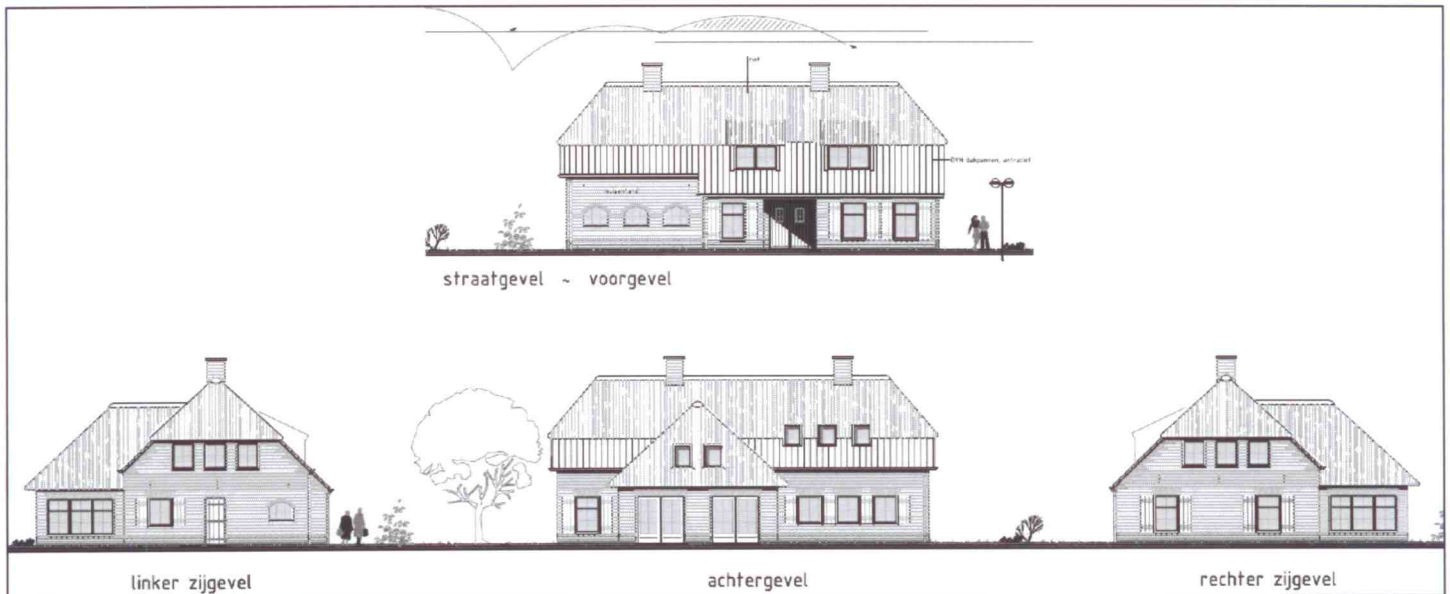


Kaartfragment: Kadastrale kaart Graspeel 45

## 2.2 Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling

De te slopen woning zal worden herbouwd waarbij de rooilijn circa 13,00 meter naar achter wordt verlegd.

Door bouwkundig tekenbureau Paul van Hout is voor deze herbouw onderstaand ontwerp gemaakt.



Kaartfragment: Ontwerp herbouw woning Graspeel 45

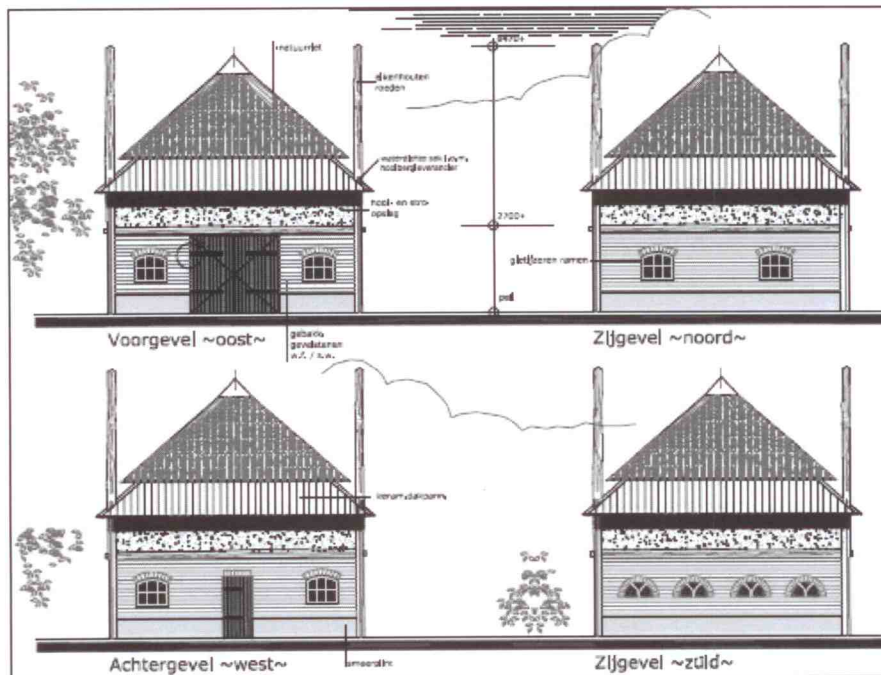
De Stichting Hooibergen heeft het idee ontwikkeld om het buitengebied van de gemeente Landerd te verfraaien. Door het realiseren van een aantal hooibergen op daarvoor geschikte locaties wordt het buitengebied voorzien van een nieuw toeristische trekpleister.

De Stichting Hooibergen geeft hierbij aan:

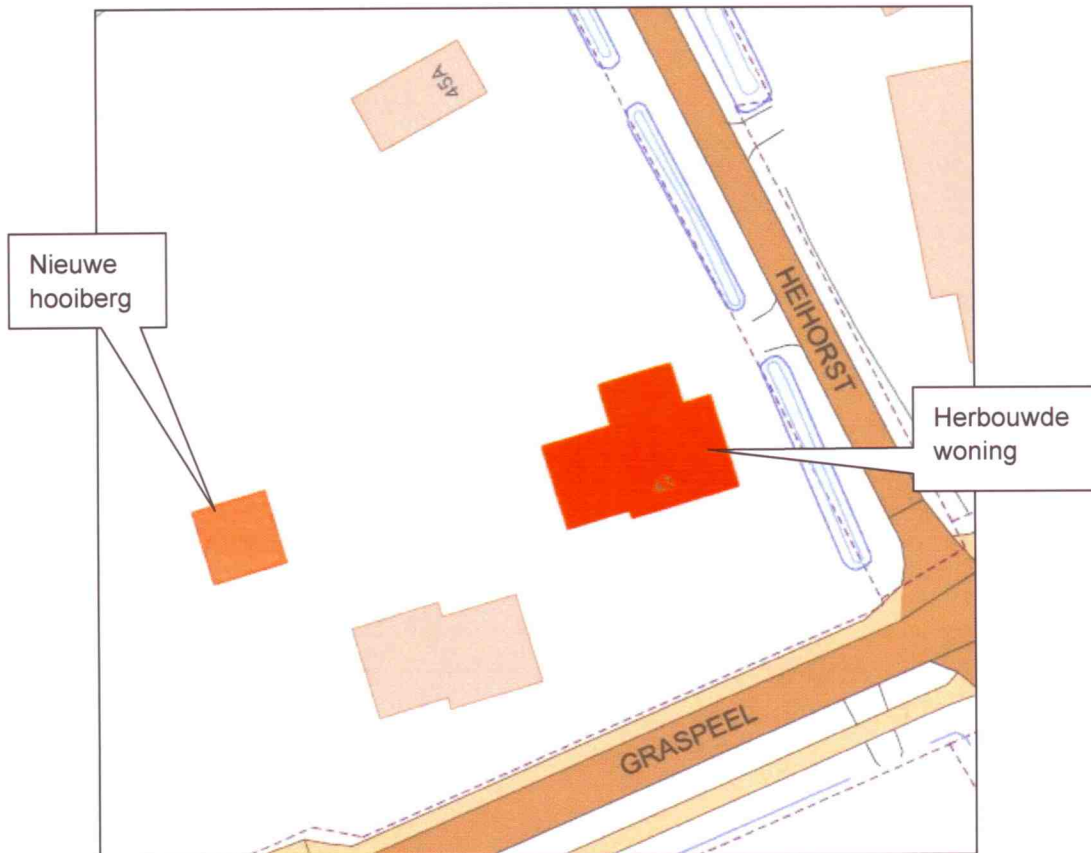
dat nieuwe "parels" met een historische uitstraling het Landerdse landschap een zonnige toekomst bieden. Want door de nostalgie uit het verleden te koppelen aan een eigentijdse functie in het heden zijn we klaar voor de toekomst! Eigenaren van een (woon)boerderij, komen in aanmerking voor een dergelijk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

De initiatiefnemer wil voor de locatie Graspeel 45 een hooiberg bouwen die gebruik gaat worden als verblijf voor hobbydieren. De oppervlakte hiervan bedraagt 64 m<sup>2</sup>. Deze hooiberg wordt aan de westzijde van de woning opgericht.

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



Schetsontwerp: Hooiberg Graspeel 45 te Zeeland



Kaartfragment: nieuwe situatie met herbouwde woning en nieuwe hooiberg

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

#### **3.1 Ruimtelijke structuur**

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

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

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

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

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

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

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



### 3.3 Beeldkwaliteit

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

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

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

Op het adres Graspeel 45 wordt ook een kwaliteitsslag gemaakt. Enerzijds wordt de huidige en in slechte staat verkerende woning gesloopt en naar achter verschoven weer herbouwd. Hierbij wordt door keuzes, in toe te passen materialen en de terreininrichting, een verbetering in stedenbouwkundige en landschappelijke zin gerealiseerd.

Voor het bouwen van een nieuwe hooiberg wordt met een zeer zorgvuldige afweging van het initiatief aan de hand van heldere richtlijnen en haalbare afspraken eveneens de kwaliteit verbeterd. Een ongewenste verstening van het landschap dient te worden voorkomen. Voor deze locatie wordt door toepassing van de sloopbonusregeling 138 m<sup>2</sup> aan bouwwerken gesloopt waarvoor er 64 m<sup>2</sup> hooiberg wordt teruggebouwd. De gemeente Landerd heeft voor het Hooibergen-project 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 bouwmasa 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 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 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 landschaps-eenheden.

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

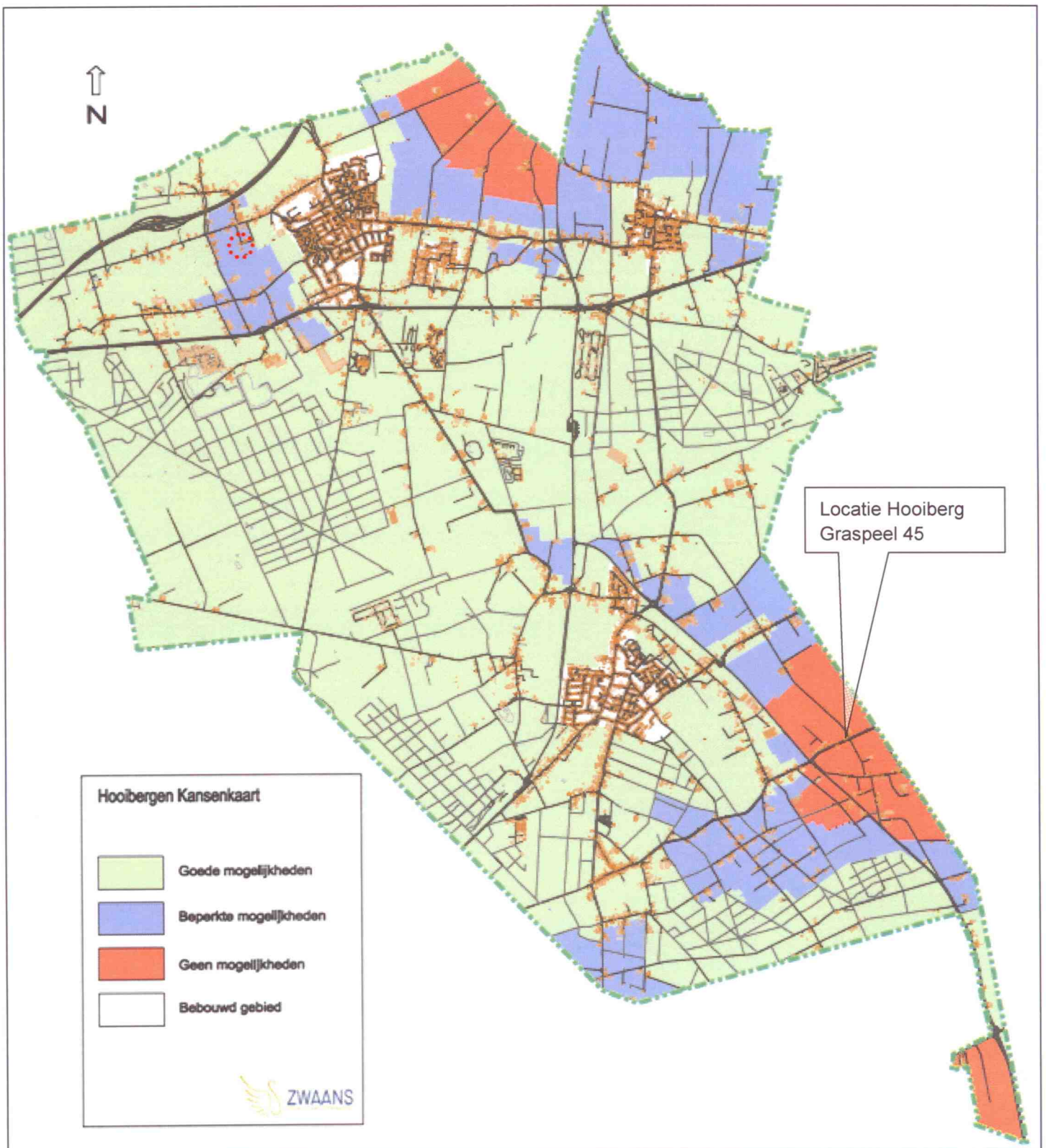
Geen mogelijkheden      rode gebied      landbouwontwikkelingsgebied  
behoudens hooibergen voor huisvesting  
van hobbydieren of opslag van goederen.

De locatie voor de hooiberg op het adres Graspeel 45 ligt in het rode gebied. Dit is een gebied waarin geen mogelijkheden voor het bouwen van een hooiberg aanwezig zijn tenzij deze zal wordt gebruikt voor huisvesting van hobbydieren of opslag van goederen.

Conclusie:

De Hooibergen Kanskaart geeft aan dat de geprojecteerde hooiberg is gesitueerd in een gebied met alleen mogelijkheden voor hooibergen welke zijn bestemd voor huisvesting van hobbydieren of opslag van goederen. De hooiberg op de locatie Graspeel 45 zal gebruikt gaan worden voor het houden van (hobby)dieren en opslag van goederen.

Geconcludeerd kan worden dat deze daarmee voldoet aan de gemeentelijke zoneringscriteria voor het kunnen oprichten van een hooiberg.



Kaart: Hooibergen Kansenkaart Gemeente Landerd

## 4 Planologisch kader

Om door middel van een projectbesluit 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 Graspeel 45 en de hieraan gekoppelde kwaliteitsslag voor het buitengebied zullen de belevingswaarde en de huidige gebruikswaarde worden verhoogd. Aangezien dit al op korte termijn bereikt kan worden zal er daarna voor de toekomstwaarde geen significante verandering meer plaats gaan vinden.

### 4.2 Provinciaal beleid

#### 4.2.1 *Interim-Structuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'*

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

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

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

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

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

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

#### **Meer aandacht voor de onderste lagen**

De Provincie Noord-Brabant hanteert in haar ruimtelijk beleid de lagenbenadering. Sturend in de ruimtelijke inrichting zijn de onderste lagen. Aantasting van aanwezige gebiedskwaliteiten moet zoveel als mogelijk worden voorkomen.

Tot de onderste lagen behoren water (het watersysteem) en bodem (de geomorfologie), maar ook natuur, landschap en cultuurhistorie (Groene Hoofd Structuur).

Met de herbouw van de woning en het voorgenomen bouwplan van een hooiberg op de locatie Graspeel 45 is nadrukkelijk gekeken naar deze gebiedskwaliteiten. Door deze bouwplannen ontstaan geen nadelige gevolgen voor natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden.

In hoofdstuk 5.5 van dit rapport wordt beschreven hoe met water wordt omgegaan. Daarbij is een directe aansluiting gezocht bij het beleid en de daaruit voortvloeiende richtlijnen van het Waterschap Aa en Maas.

Toetsing:

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

#### **Zuinig ruimtegebruik**

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

Toetsing:

De herbouw van de woning en het voorgenomen bouwplan voor een hooiberg passen binnen de kaders en de beleidsregels voor het ruimtegebruik zoals door de Provincie Noord-Brabant wordt voorgestaan. Dit initiatief voor de bouw van een hooiberg is nadrukkelijk toe te juichen als prima mogelijkheid om een kwaliteitsslag te maken in het buitengebied zoals in het Streekplan en de Uitwerkingsplannen bedoeld.

### **Concentratie van verstedelijking**

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

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

Toetsing:

De herbouw van de woning en het bouwplan van deze hooiberg leiden, gezien de aard en de omvang niet tot een ongewenste verstedelijking van het buitengebied.  
Door het stellen van voorwaarden, gekoppeld aan deze bouwplannen, worden kansen voor het verhogen van de kwaliteit van het Buitengebied gecreëerd.

### **Zonering van het Buitengebied**

Met de zonering wordt aangegeven hoe de ruimtelijke visie van het buitengebied eruit kan gaan zien. In het Streekplan 2002 'Brabant in Balans' is een provinciale zonering opgenomen. Hierin wordt met name aangeduid welke niet-stedelijke gebieden geschikt zijn voor agrarische activiteiten, welke voor recreatie en welke voor natuur. Door de herbouw van de woning gaat er niets veranderen in de zonering van het buitengebied. De hooiberg is gesitueerd op een locatie in een landbouwontwikkelingsgebied maar gaat gebruikt worden als verblijf voor hobbydieren, en hiermee toelaatbaar.

Toetsing:

Het voorgenomen bouwplan van een hooiberg op de locatie Graspeel 45 is gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied. Door het gebruik als verblijf van hobbydieren is het daarmee niet strijdig met de provinciale zonering van het buitengebied.

### **Grensoverschrijdend denken en handelen**

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

Toetsing:

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

#### **4.2.2** *Uitwerkingsplan Uden-Veghel*

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

### **4.3** **Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1** *Structuurvisie Plus*

De gemeente Landerd heeft in 2002 de Structuurvisie Plus vastgesteld. Hierin zijn visie en strategie betreffende ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst van de gemeente vastgelegd. Voor de woonkernen wordt als strategie aangegeven: een voorkeur voor inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties. Voor het buitengebied is hierin opgenomen dat dit alleen blijft voorbehouden aan de functies die hieraan echt gebonden zijn zoals landbouw, natuur en recreatie.

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

#### **4.3.2** *Bestemmingsplan*

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

zal de gemeente Landerd in de toekomst starten met een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

De huidige bestemming van de locatie voor de geprojecteerde hooiberg is: 'Agrarisch gebied'. Voor de medebestemming 'Wonen' is door Gedeputeerde Staten Goedkeuring onthouden.

### Beheersverordening Buitengebied burgerwoningen

Op 16 april 2009 heeft de Raad van de gemeente Landerd de "Beheersverordening Buitengebied burgerwoningen" vastgesteld, deze is in werking getreden op 9 mei 2009.

Met deze verordening wordt het beleid ten aanzien van woningen in het buitengebied verder uitgewerkt en de bestemming Wonen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gerepareerd.

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

In Artikel 5 van de voornoemde verordening zijn de bouwregels weergegeven.

Lid 1 geeft aan dat de minimale afstand van de woning tot aan de as van de weg 15,00 meter bedraagt. En dat de herbouw van bestaande woningen is toegestaan met dien verstande dat: de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën, met uitzondering van woningen die zich binnen 15 meter van de as van de weg bevinden.

De huidige, te slopen, woning bevindt zich op circa 9,00 meter uit de as van de weg Graspeel. Door de nieuwe woning verder naar achter te verplaatsen wordt de nieuwe afstand uit de as van de weg circa 22,00 meter.

In artikel 5 lid 2 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 momenteel ca. 296 m<sup>2</sup>. Hiervan zal 138 m<sup>2</sup> gesloopt gaan worden. Hiervoor in de plaat komt een hooiberg met een oppervlakte van 64,0 m<sup>2</sup>.

Met toepassing van de sloopbonusregeling is voor deze hooiberg een oppervlakte van 54,5 m<sup>2</sup> mogelijk. Het College van B&W hebben, in juli 2008, voor deze hooiberg ingestemd met een toelaatbare oppervlakte van 64 m<sup>2</sup> mede ingegeven door de reeds bereikte kwaliteit van de recent herbouwde schuur op dit perceel en de te behalen kwaliteit voor de te bouwen 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 Onderbouw is een kopie van deze categorie-aanwijzing opgenomen.



Projectbesluit-procedure

Voor de realisatie van de hooiberg en de herbouw van de woning moet een projectbesluit-procedure volgens artikel 3.10 (Wro) worden doorlopen doordat deze strijdig zijn met het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' en de "Beheersverordening Buitengebied burgerwoningen".

Deze projectbesluit-procedure is mede mogelijk doordat de Provincie Noord-Brabant op 24 juni 2008 een categorieaanwijzing ten behoeve van het 'Hooibergenproject Landerd' heeft afgegeven.

## 5 Milieu aspecten van het project

### 5.1 Natuur en Landschap

De herbouw van de woning en het bouwplan voor een hooiberg zijn gelegen in het buitengebied. De woning wordt herbouwd waarbij deze naar achter wordt verschoven. De oppervlakte van de hooiberg is circa 64,0 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. Deze bouwplannen hebben 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 behoeft 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 woning en de hooiberg zijn gesitueerd in het buitengebied. De bouwplannen zijn gelegen binnen de verkeersgeluidzone van een doorgaande weg. De woning betreft de herbouw op nagenoeg dezelfde locatie, circa 13 meter verder naar achteren. Aangezien dit herbouw betreft zijn er geen veranderingen ten aanzien van de bepalingen in de Wet Geluidhinder.

De functie van de hooiberg wordt verblijf voor hobbydieren. Dit is geen geluidgevoelige bestemmingen 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 woning zal nagenoeg op dezelfde locatie herbouwd gaan worden. De hooiberg met een oppervlakte van circa 64,0 m<sup>2</sup> is een relatief kleinschalig bouwwerk. Deze zal gebruikt gaan worden als verblijf voor (hobby)dieren. Een langdurig verblijf van mensen zal dan ook niet plaatsvinden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is voor de bouw van deze hooiberg dus als niet relevant te beschouwen.

### 5.5 Water

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht volgens een

wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Besluit van 3 juli 2003, Stb. 2003, nr. 294).

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

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

In het landelijke waterbeleid wordt de waterkwantiteits- en 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)

Voor de te herbouwen woning wordt het afval- en hemelwater gescheiden ingezameld. Het afvalwater zal worden aangeboden aan het gemeentelijke rioleringsstelsel. Hiervoor wordt de bestaande aansluitleiding naar het mechanische rioolstelsel benut, welke momenteel ook als zodanig in gebruik is voor de huidige woning.

Het hemelwater van het verhard oppervlak zal door middel van oppervlakte-infiltratie ter plaatse in de bodem worden opgenomen. Hiervoor worden de uitlopen van de regenpijpen zodanig aangebracht dat deze het hemelwater rechtsreeks op het maaiveld lozen waarna het in de bodem kan zijgen.

Door bouw van deze hooiberg met toepassing van de sloopbonusregeling zal het verharde oppervlak gaan afnemen.

Het hemelwater van het dak van de hooiberg zal niet worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel, maar zal ter plaatse rechtstreeks worden geïnfilteerd in de bodem.

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

## 5.6 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 woning op de locatie Graspeel 45 wordt herbouwd en 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. De kaart met Indicatieve Archeologische Waarden geeft voor dit gebied een lage waarde weer. Hierdoor wordt het uitvoeren van 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 raadplegen van de Cultuurhistorische Waardenkaart voor deze locatie geeft aan dat er geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

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 dit leiden tot een verrijking van cultuurhistorische waarden.

### 6.2 Externe Veiligheid

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

De realisatie van dit bouwplan is daarmee planologisch toelaatbaar.

### 6.3 Bedrijven en Milieuzonering

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

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

### 6.4 Verkeer en parkeren

Het bouwplan voor een hooiberg maakt deel uit van de woning op het adres Gras[peel 45. Deze locatie is gelegen aan en direct bereikbaar via de ontsluitingsweg Graspeel. Het perceel heeft ook een inrit op deze weg. De voorgenomen functie als dierenverblijf is geen verkeer-aantrekkende activiteit. De gevolgen hiervan voor het verkeer zijn dan ook nihil.

## 7 Motivatie van het projectbesluit

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

### **Voldoet de realisatie van deze bouwplannen aan de provinciale eisen?**

De herbouw van de woning en de bouw van een hooiberg passen in het beleid van de provincie zoals opgenomen in de Interim Structuurvisie "Brabant in Ontwikkeling"

### **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. Daarnaast zijn in het programma van eisen van het Hooibergen-project hiervoor bepalingen opgenomen en biedt het bijbehorende beplantingsplan (zie bijlage 3) hiervoor eveneens voldoende waarborg.

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

De herbouw van de woning en het bouwplan voor hooiberg zijn gesitueerd nabij bestaande bebouwing op een daarvoor planologisch geschikte locatie en vormen 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 "Beheerverordening Buitengebied Burgerwoningen" ?**

De herbouw van de woning en de oprichting van de hooiberg voldoen niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Door middel van toepassing van een projectbesluit-procedure conform Artikel 3.10 (Wro) kan hier in worden voorzien.

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

De meerwaarde van de herbouw van de woning en de bouw van deze hooiberg zijn 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.

Door de herbouw van de woning wordt gaat deze voldoen aan de huidige eisen en wensen en wordt voor de bewoners een gezond woon- en leefklimaat gecreëerd.

## 8 Conclusie

De initiatiefnemer wil op het adres Graspeel 45 zijn woning herbouwen en een hooiberg gaan realiseren op basis van het hooibergenproject van de gemeente Landerd. Hiervoor dient vrijstelling te worden verleend van bestemmingsplan en beheersverordening ten aanzien van de bestemming wonen en het toegestane aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen. Ook de verschuiving van de te herbouwen woning is hiermee strijdig.

Op basis van deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt de herbouw van een woning en de bouw van een hooiberg, passend binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van hooibergen, en bedoeld voor een verblijf van (hobby)dieren met een oppervlakte van 64,0 m<sup>2</sup> en op circa 28,50 meter van de hoofdbouwing, op de locatie Graspeel 45 haalbaar geacht.

Voor het landelijk gebied wordt een kwaliteitslag gemaakt door herbouw van de woningen en 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.

## 9 PROCEDURE

De projectbesluit-procedure ex Artikel 3.10 doorloopt globaal de volgende stappen:

- opstellen vaneen goede ruimtelijke onderbouwing
- (Voor)overleg ex Artikel 5.1.1 Bro
- Ter inzage leggen ontwerp-projectbesluit
- Nemen van het projectbesluit door College van B&W

### 9.1 (Voor)overleg ex artikel 5.1.1 Bro

In Artikel 5.1.1. is aangegeven dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn

In het kader van dit (voor)overleg ex artikel 5.1.1 Bro is het plan toegezonden aan de volgende instanties:

- VROM-inspectie regio Zuid;
- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas.

VROM-inspectie regio Zuid en Waterschap Aa en Maas stemmen in met het ontwerp-projectbesluit.

Van de provincie Noord-Brabant is een schriftelijke vooroverlegreactie ontvangen.

De reactie, d.d. 2 april 2010, is als bijlage 4 aan dit rapport toegevoegd.

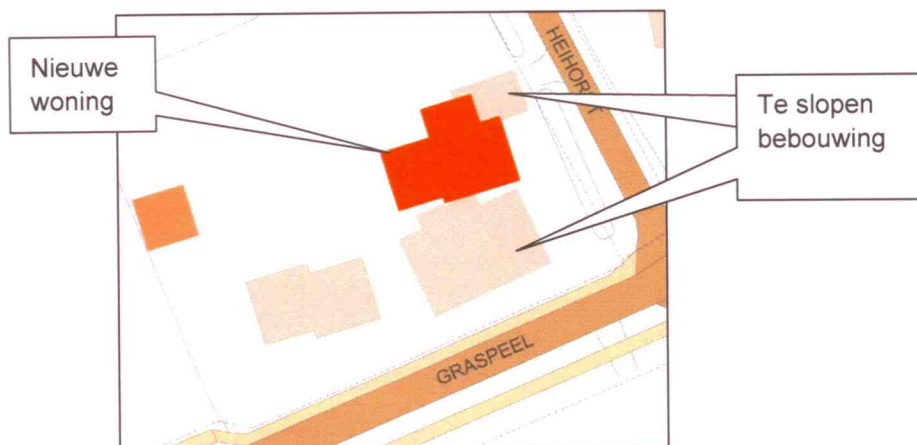
Onderstaand is een samenvatting van deze reactie weergegeven, alsmede een beantwoording van de reactie.

#### Provincie Noord-Brabant

##### Reactie

De provincie heeft geconstateerd dat de provinciale belangen over het algemeen goed geborgd zijn. Het plan geeft echter onvoldoende inzicht geeft in de situering van de nieuwe woning. Ten behoeve van zuinig ruimtegebruik acht de Provincie het van belang de sloop van de huidige woning veilig te stellen.

Beantwoording De verzekering dat bestaande bebouwing wordt gesloopt is enerzijds geborgd door de reeds verleende sloopvergunning. Anderzijds is de situering van de nieuwe woning zodanig dat deze pas kan worden gerealiseerd nadat bestaande bebouwing is gesloopt. Zie ook onderstaand kaartfragment.



## Versiebeheer

Datum uitgifte: **27 april 2010**  
Versie: **1.2**  
Status: **Concept**

Distributielijst: Opdrachtgever; Gemeente Landerd

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

Versie	Datum	Korte beschrijving wijziging
1.0	13-11-2009	Concept
1.1	8-12-2009	Enkele tekstuele aanpassingen
1.2	27-4-2010	Toevoeging reactie (voor)overleg

## Colofon

### Projectgegevens

Project: Ruimtelijke Onderbouwing  
Herbouw woning en bouw hooiberg  
Graspeel 45 te Zeeland (gem. Landerd)

Projectnummer: S0042

### Opdrachtgever

P. Catsburg  
Graspeel 45  
5411 LB Zeeland

### Zwaans Advies • Project • Management

Zandstraat 11  
5374 NA Schaijk

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

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

Projectnummer: S0042  
Documentnummer: S0042-R-01.12



## Bijlage 1

# Beleid Hooibergenproject Gemeente Landerd

## BELEID HOOIBERGENPROJECT

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

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

### Programma van eisen:

- De deelnemer dient te beschikken over een "zichtlocatie"; met een zichtlocatie wordt bedoeld een locatie die zichtbaar is vanaf wandel-/ruiterpad of openbare weg.
- De deelnemer dient te beschikken over een (woon-)boerderij.
- Een hooiberg kan zowel worden geplaatst bij een agrarisch bedrijf (agrarische bestemming) als bij een burgerwoning (bestemming burgerwoning).
- Om versnippering van gebouwen in het buitengebied tegen te gaan dient de hooiberg bij een burgerwoning maximaal 30 meter vanaf de hoofdbebouwing gerealiseerd te worden en bij een agrarisch bedrijf maximaal 40 meter. Uitgangspunt is dat de hooiberg zoveel mogelijk in samenhang met de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd.
- Maximale hoogte van de hooiberg: 10 meter inclusief roeden, maximaal 5 meter exclusief roeden.
- Gebruik van natuurlijke materialen (hout en gebakken materialen) is een voorwaarde. De hooiberg dient op authentieke bouwwijze gezet te worden. Zie bijlage Beeldkwaliteitseisen hooibergen.
- De initiatiefnemer is vrij in de keuze van architect, aannemer en adviesbureau.
- De activiteiten dienen op de begane grond te worden uitgeoefend. De verdieping is bestemd voor hooi- of stro-opslag.
- De hooiberg dient de gebiedskwaliteiten te versterken en mag geen afbreuk doen aan waardevolle gebiedskwaliteiten (natuur, landschap, cultuurhistorie). Ook moet bekeken worden of overbodige/ontsierende bebouwing gesloopt kan worden. De initiatiefnemer moet dit bij de aanvraag kunnen aantonen.
- De te bouwen hooiberg dient qua omvang in overeenstemming te zijn met de (bebouwde) omgeving en het beoogde gebruik. De maximale oppervlakte die per activiteit kan worden toegestaan is vastgesteld op:
  - a. 40 m<sup>2</sup> voor huisvesting van dieren en opslag van goederen
  - b. 50 m<sup>2</sup> voor Bed & Breakfast / appartementen
  - c. 70 m<sup>2</sup> voor dagrecreatieve activiteiten cursussen/workshops, ontvangstruimte, zorgfuncties, streekwinkel, theetuin (waarbij geen alcohol wordt geschonken), etc.

Dit zijn maximale maten die bij combinatie van functies niet te stapelen zijn. Een hooiberg kan dus nooit groter worden dan 70 m<sup>2</sup>.

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

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

**Goede** mogelijkheden in gebied met:

Witte ondergrond en blauwe arcering (rnle + extensiveringsgebied)

Groene ondergrond en blauwe arcering (rnle + verwevingsgebied)

Witte ondergrond (extensiveringsgebied)

Blauwe ondergrond (bebouwingscluster)

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

**Beperkte** mogelijkheden in gebied met:

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

**Geen** mogelijkheden in gebied met:

Rose ondergrond (LOG = landbouwontwikkelingsgebied)

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

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

## Bijlage 2

# Categorieaanwijzing Provincie Noord-Brabant

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. 30 JUNI 2008	
Nr. 15148	Afd. 120
Class.nr. -1.731.212	
B & W	
Raad	
Par. archief	

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

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

VERZONDEN

27 JUN 2008

**Onderwerp**

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

**Datum**

24 juni 2008

**Ons kenmerk**

1421518/1424345

**Uw kenmerk**

VROM/RO/NvdB/2008

**Contactpersoon**

E. van Lieshout

**Directie**

ROH

**Telefoon**

(073) 680 83 58

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

1

**E-mail**

evlieshout@brabant.nl

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek van 4 juni 2008 besluiten wij bij deze tot  
categoriewijziging 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 bestemmings-  
plannen.

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

Deze categoriewijziging 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  
categoriewijziging van rechtswege voor verzoeken om vrijstelling die na  
30 juni 2008 binnenkomen.

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

Het provinciehuis is vanaf  
het centraal station bereik-  
baar met stadsbus, lijn 61  
en 64, halte Provinciehuis  
of met de 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,  
bureaufootg: RONO

1421518

drs. ing. A.F. Meulepas

## Doelgroep:

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

## Programma van eisen:

- De deelnemer dient te beschikken over een "zichtlocatie"; met een zichtlocatie bedoelen wij een locatie die zichtbaar is vanaf wandel-, fiets-, ruitpad 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 m<sup>2</sup> voor verblijf/opslag dieren/goederen
    - 50 m<sup>2</sup> voor B&B/appartementen
    - 70 m<sup>2</sup> voor dagrecreatieve activiteiten zoals cursussen/workshops, ontvangstruimte etc.
    - 70m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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;

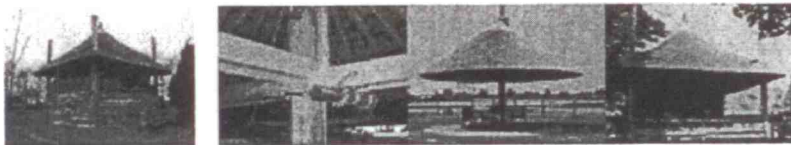
Geen kunststofmaterialen (en damwand) en wel hout (liefst brede ongekante planken 30 cm breed of breder) dit omdat smalle planken al gauw het idee geven dat het om een tuinhuisje gaat en de uitstraling dient echt landelijk te zijn (liefst een beetje robuust) Brede ongekante planken voldoen dan het beste.

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!

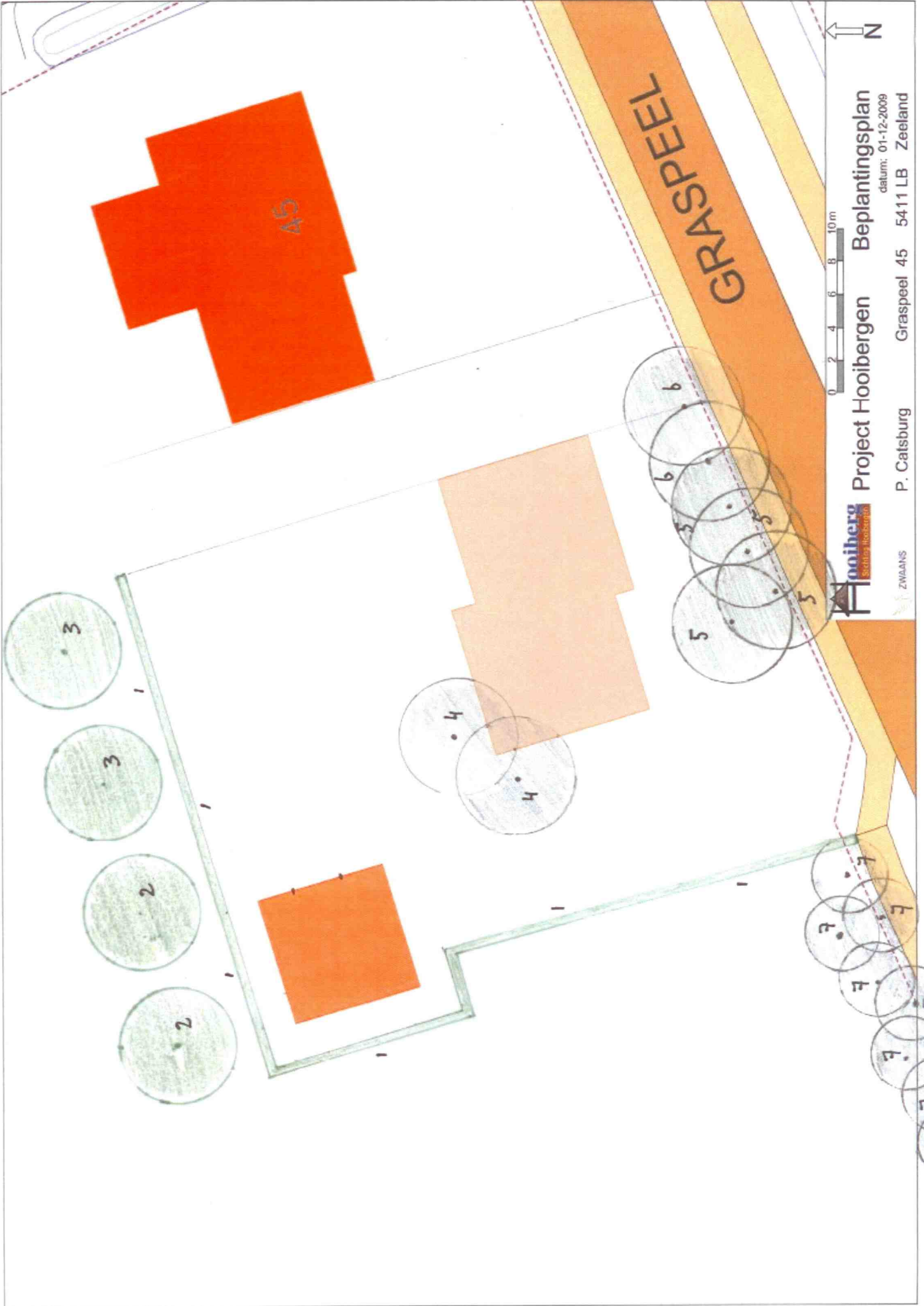
In feite komt het erop neer dat de hooiberg een uitstraling dient te krijgen alsof het gebouw er al 150 jaar staat. De omgeving (beplanting en bestrating) is daarop ook erg van invloed.



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

## Bijlage 3

# Bepantingsplan Graspeel 45



**Hooiberg**  
Schiedamschen Hoop

**Project Hooibergen**    **Beplantingsplan**  
 datum: 01-12-2009

P. Catsburg    Graspeel 45    5411 LB    Zeeland

ZWILANS

## Bepantingslijst P. Catsburg

### Graspeel 45 Zeeland

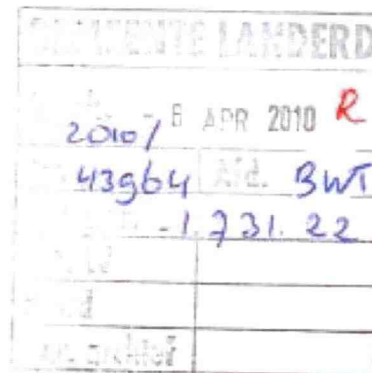
- 1 **Fagus Sylvatica** (haag, hoogte 1 m.)
- 2 **Hoogstam Appel**
- 3 **Hoogstam Peer**

### Bestaande beplanting:

- 4 **Tilia vulgaris** (natuurlijke leivorm)
- 5 **Tilia vulgaris** (hoog opgekroond)
- 6 **Aesculus hippocastanum** (hoog opgekroond)
- 7 **Gemengde boomrand van:**
  - Quercus robur**
  - Ulmus glabra**
  - Prunus padus** (hoog opgekroond)

## Bijlage 4

# Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant



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

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

VERZONDEN 02 APR. 2010

**Onderwerp**

Vooroverlegreactie voorontwerp Projectbesluit 'Graspeel 45 Zeeland'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp Projectbesluit 'Graspeel 45 Zeeland'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het Projectbesluit zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp Projectbesluit geeft ons aanleiding tot het maken van een opmerkingen.

Op basis van de overlegde gegevens hebben wij geconstateerd dat de provinciale belangen over het algemeen goed geborgd zijn. Wij vragen echter aandacht voor het volgende.

Het thema Ruimtelijke kwaliteit is in de Interimstructuurvisie als overkoepelend thema opgenomen. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat het streven naar kwaliteit ook een belangrijke rol speelt bij verwezenlijking van belangen en doelen die bij de overige thema's zijn benoemd; de provincie wil ruimtelijke kwaliteit vanaf het begin sturend laten zijn voor de ontwikkeling.

Daarnaast is het thema gericht op het behoud en versterken van contrast tussen het stedelijke en landelijke gebied. Om het karakter van het landelijk gebied te behouden bevat ons beleid enerzijds ontwikkelingsruimte binnen het stedelijke gebied voor functies die niet aan het buitengebied zijn gebonden, zoals het bouwen van woningen. Anderzijds proberen wij de steeds verdergaande verstening van het buitengebied terug te dringen, door de sloop van overtollige bebouwing te stimuleren en de uitbreiding van bebouwing te beperken.

Uit de ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit is niet geheel duidelijk op te maken of de nieuwe woning in zijn totaal buiten de bestaande fundamenten wordt opgericht. Gelet op het eerder genoemd uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik achten wij in dat geval namelijk van belang dat sloop van de huidige woning is veiliggesteld voordat u het projectbesluit vaststelt.

**Datum**

2 april 2010

**Ons kenmerk**

1661144/1669683

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

E.A.L.J.C. van Lieshout

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling  
 en Handhaving

**Telefoon**

(073) 680 83 58

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

-

**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.



Op basis van de overlegde gegevens zijn wij van mening dat het plan op een onderdeel onvoldoende inzicht geeft waardoor niet geheel duidelijk is of de provinciale belangen goed geborgd zijn. Wij vragen u het projectbesluit aan te vullen met bewijsstukken waaruit blijkt dat sloop is veiliggesteld.


**Datum**

2 april 2010

**Ons kenmerk**

1661144/1669683

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,  
namens deze,



drs. M.H.M. Timmers,  
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost

