

Projectplan Schaapskooi Elspeterheide,

Versie: aangevuld op 27-6-2024



Inhoud

Voorwoord/ inleiding

Programma van Wensen

Omgevingsvergunning: Omgevingsdienst, bouw en woningtoezicht, welstand

Milieu eisen

Ruimtelijke in passing

Bestemmingsplan

Procedures: omgevingsvergunning: bouw, kap, inrit,

Programma van Eisen



Voorwoord inleiding

De huidige schaapskooi is gelegen in het centrum van Elspeet.

De leeftijd van de schaapskooi, de ligging in het centrum, de ruimtelijke ontwikkelingen en de gewijzigde eisen zijn aanleiding om een nieuwe locatie te zoeken dicht bij de Elspeetsche heide.

Programma van wensen:

Door de SSGN is een programma van wensen opgesteld.

Dit programma moet vertaald worden naar een Programma van eisen.

Met dit programma van eisen kan een architect aan de slag om een ontwerp te maken voor de schaapskooi. Het is de kunst om de eisen van uit de diverse vergunningen op te nemen in het Programma van eisen.

Programma van wensen			
Algemene ruimte	Er moet door het gehele gebouw heen gereden kunnen worden (zodat niet achteruit gereden hoeft te worden met tractor etc.)	Voor eventuele toekomstige voerdoseerwagen	Hoogte moet worden vastgesteld
	Separate bezoekersruimte met eigen ingang	Bezoekers moeten niet in de weg kunnen lopen (veiligheid t.a.v. gemotoriseerd verkeer in de stal)	20 tot 30 m2
	Bezoekerstoilet	Ook toegankelijk en geschikt voor gehandicapten	Vanuit de bezoekersruimte bereikbaar
	Slaapplek voor 4 personen, aparte ruimte	Voor stagiaires in de lammerperiode	
	Multifunctionele ruimte met zicht op de schapen en uitzicht over de heide	Per trap bereikbaar op de 1e verdieping Vloestofdichte vloer en minimaal 1 afvoer ten behoeve van o.a. workshops vachtvilten en goed schoonmaken	60-80 m2
	Herdersverblijf	met kastenwand en keukenblok (wasbak, minimaal 2 koelkasten (scheiding voedsel en medicatie) en een diepvries om kadavers tijdelijk in te bewaren)	28 m2
	Toilet/douche ruimte voor medewerkers aansluitend aan de slaapruidten. Ruim opgezet zodat bij evt		

Commented [WE1]: Vloer van deze ruimte licht in constructie, maar wel goed schoon te maken inzake hygiëne als je hier ook iets te drinken en te eten wilt serveren (haccp)

	calamiteiten hulp geboden kan worden.		
	Ruimte voor voorraad en materialen		15-20 m ²
Stal	Potstal met voergang	Netto stalruimte 600m ²	Vlakke vloestofdichte vloer , voergang verhoogd. Goot met Afvoerputten
	Afmetingen potstal in lijn met standaard "Venostal"hekken		1,23; 1,50; 1,80; 2,00; 3,00 m
	Voergang	Opstaanderand, waar de hekken op moeten komen te staan. Een opstapje voor de schapen Hekken moeten naar de voergang te open kunnen.	Lengte 40 m (60 meter voerhek), breedte nog te bepalen
	Aparte plek voor de KBH achter in de stal	Met kennelkooi en met een uitloop naar buiten (afgeschermd van publiek, zowel qua zicht als fysiek).	
	Externe (toe) gang voor bezoekers	Overdekte gang met ramen langs zijkant van de kooi en een mogelijkheid voor bezoekers om in contact te kunnen komen met de schapen op actie van de herder. (een deel waar bezoekers mogen binnenkomen als de herder de deur open zet, mogelijkheid tot schapen aaien die ook dicht kan). Andere kant van de kooi als de ruimte voor de KBH	
	Voor en achterzijde trechtervormig	Schapen moeten vloeiend de kooi kunnen verlaten	
	Drinkbakken en watervoorziening	Tegen de zijwanden, ook enkele kranen met circulatiepomp tegen bevroren en enkele putjes	Aantal drinkbakken?

Commented [WE2]: 27-6 : 30 meter lang.
Aan de kant waar de honden ook komen te liggen, een extra voergang met putjes etc.
Aan de nadere kant een bezoekersgang etc.

		om water weg te kunnen gooien	
	Zijwanden	80/20 raster voor luchtige kooi / lucht invoer te reguleren bij extreme weersomstandigheden	hoogte steen of betonrand op 1.10 meter
Stal algemeen	Goede ventilatie		
	Mag niet inregenen of - sneeuwen		
	Extreme wind/ moet tegengehouden kunnen worden		
	Goed ventileren maar niet tochten		
	Lichte stal / veel lichtinval		
	Uitstraling – sfeervol / karakteristiek		
Berg en opslag ruimte	Machine en Stro/hooi opslag		180 m2
	Mest opslag	Naast de mestopslag een afsputplek voor de trailer	60 m2
Kooi energie	Zonnepanelen en evt een windmolen?		
Kooi water	(Grond) water uit eigen put		
Tappunt waterwagen	Mogelijkheid om de waterwagen te vullen in afzienbare tijd (2000 liter water)		
Bedrijfswoning	Passend bij de kooi, standaard gezinswoning met 3 slaapkamers		
		Overdekt terras/veranda	
	Grote bijkeuken voor vuile ruimte, honden, was, etc.		20 m2

Kapschuur:

4(?) Vakken van 6 meter breed, 4 meter hoog.

Moet minimaal ruimte bieden aan
2 auto's herders (of bij de woning)

Tractor
Aanhangwagen
Waterwagen
Schapentrailer

Erf - nader in te vullen (29 mei)

- Omheining? – volledige omheining, Wolfwerend
- Weilanden?
- Verharding / ivm herbesmetting
- Verharding rondom woning?
- Oprijlaan woning apart van ingang kooi
- Parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen voor fietsers
- Zitplek voor bezoekers / picknickbanken / vuilnisbakken
- Plek voor infobord
- Stenen schaap meenemen van oude kooi?

Omgevingsvergunningen:

Er zijn diverse onderdelen aan de schaapkooi die vergunningsplichtig zijn. Een eerste inschatting van de onderwerpen:

Milieu

Bouw bouwbesluit architect laten invullen

Flora en fauna natuur inclusief bouwen.

Zwaluwen in de stal trekken om muggen te vangen

Inrit

Brand (gebruiksvergunning)

Evt infobord – vergunningsvrij

Vanuit het routebureau – universeel bord met PVC informatie.

SNIV – content voor dat verhaal.

<https://www.ikgastarten.nl/mijn-branche/horeca/checklist-horecaverunningen>

Betrokken organisaties of onderdelen:

ODV [redacted] (er komt een advies voor de omgevingsvergunningen, oude systeem van vergunningen functioneert niet meer) – coördineert het werk binnen de omgevingsdienst

Bouw en woning toezicht [redacted] – van de gemeente. Verzorgen toetsing)

Provincie – stikstof vergunning – is rond. Naam betrokkene, nog even nazoeken? – [redacted]

Beheer/verkeer [redacted] – hoe zo min mogelijk verkeer aantrekken, op en prettige plek parkeren

Regio brandweer – toetsing en verbruiksvergunning

Programma van eisen:

Op het terrein moet een Schapenstal met potstal worden gerealiseerd. Daarnaast moet er voldoende ruimte zijn om de schapen te kunnen scheiden, splitsen, samenvoegen en te kunnen luchten. Op het terrein moet ten behoeve van Kleinschalig toerisme, kleinschalige winkelfunctie en kleinschalige horeca, een soort bezoekers cq vergaderruimte worden gerealiseerd. En een logie-ruimtes voor de stagiaires en werknemers in de lammer periode. Ook de herdershonden en de kudde bewakingshonden moeten op het terrein een plaats krijgen. In de onderstaande alinea's worden deze hoofdeisen uitgewerkt in functionele eisen.

Naast deze bedrijfsfuncties moet er voor de duurzame bedrijfsvoering ook een beheerderswoning komen.

Gebouwen Functioneel

Woonhuis

Basis volume ongeveer premie a woning(voorheen)

Extra volume voor waskeuken met dubbele wasmachine opstelling kledingrek, droogtrommel en afleg cq vouwruimte boven wasmachines, gescheiden met een deur een ruimte voor de herdershonden met ruimte voor 3 manden en milde vloer verwarming en ventilatie.

In de waskeuken, een deur naar buiten en een deur naar hondenverblijf en een verbinding naar de keuken.

Van uit de hondenkeuken een deur naar de afgesloten tuin en een naar de bijkeuken

Het terras / tuin is voorzien van een door honden niet overklimbaar hek. De deur van terras naar de omliggende gronden is voorzien van een niet door de honden te open klink. Verharding?????

Logies

Voor de stagiaires en of vrijwilligers die in de lammerperiode aanwezig zijn om de schapen te helpen met lammeren moet een slaapgelegenheid gemaakt worden op zo kort mogelijke afstand van de stallen, in nabijheid van de dieren keuken en medicijn kast. De .

Herdersruimte

Grenzend aan de stal is de herdersruimte. In deze ruimte bevindt zich het kantoor van de herder, de keuken voor de schapen, de personeelskeuken, beide gescheiden van elkaar met separate medicijn en separate koelkasten. De herdersruimte is de spil van het bedrijf. Van daar uit moet alles dichtbij zijn. De opslag voor materiaal , de voertuigen etc

Het meest ongedefinieerd is de verhuurruimte. Eigenlijk zijn dat drie functies in elkaar:

Multifunctionele ruimte

De multifunctionele ruimte op de eerste verdieping is bedoeld als vergaderruimte die ook voor andere doelen gebruikt kan worden. Er kunnen lezingen gegeven worden, vrijwilligers opgeleid worden en ook bestuursvergaderingen gehouden worden. De grote van de ruimte moet minimaalx..... (80 m2) zijn. De gedachte is dat dit als een skybox uitgevoerd wordt met zicht in de stal en uitzicht over de heide. (haalbaarheid) – voorkeur is in ieder geval uitzicht op de stal. Waterdichte vloer heeft de voorkeur.

In deze ruimte moet een pantry blok/bar komen met gootsteen, enige werkruimte, koffiezetapparaat, koelkast voor drankjes/bewaren etenswaren etc., kastjes voor servies/bestek etc om de gasten te kunnen bedienen. En een afsluitbare kastenwand voor het opruimen van spullen voor workshops maar ook een beamer etc.

Ruimte voor bezoekers buiten

Voor aankomende bezoekers komt een gang langs de stal waar men de schapen kan bekijken. De gedachte is dat deze gang voldoende afscheiding bied tegen Q koorts en andere zoönose. Winddicht naar de schapen, voldoende ventilatie. Maat geen eis maar een gevolg van bouwbesluit.

Het Ankerpunt (informatie) kan gecombineerd worden met deze gang. De gedachte is dat dit deel ook bereikbaar is als er geen herder en of schapen aanwezig zijn. Geen afmetingen. Zichtbaar van buiten of in de buitenlucht.

Bij de verhuurruimte / bezoekersruimte is een toilet beschikbaar voor de bezoekers ook voor mindervaliden.

Stal

Commented [WE3]: Klopt niet helemaal. Er zijn drie ruimte voor bezoekers; de buiten ruimte die doorloopt naar een ruimte binnen op de begane grond (voor binnenlopend bezoek) en een grote ruimte boven voor het ontvangen van groepen

Commented [DvZ4]: Plus een aparte plek om schapen in quarantaine te kunnen zetten/ ziekenboeg.

De stal biedt de kudde bescherming tegen de elementen, wolf en mensen. Daardoor is het wenselijk dat ze volledig afsluitbaar is, maar wel voldoende ventilatie bevat
De bodem vloestof dicht, met avoeren aangesloten op het gemeente riool

Risico brand , brandmelders

Woonhuis conform bouwbesluit

aanvullen uit advies omgevingsdienst

De Kraal grenst aan de Stal en heeft aan twee zijde verbinding met de stal. Op deze manier kunnen de selecties die gemaakt worden in de kraal, vervolgens effectief in de stal geplaatst worden

Risico's:

Zelf (her) besmetting
Wolf
Ongewenste bezoekers

Medicijnen dieren vermengen mensen

Commented [WE5]: Overleg 27-6-2024
J heeft hulp nodig van de omgevingsdienst om te duiden of beton wordt gezien als vloestofdicht

Milieu:

Van uit de omgevingsvergunning Milieu moeten we met de volgende eisen rekening houden:

Gezien het feit dat de schapen uitsluitend gehouden worden voor natuurbeheer gelden er voor wat betreft het houden van landbouwhuisdieren geen regels in het Besluit Activiteiten Leefomgeving.

Echter op basis van het Omgevingsplan gemeente Nunspeet gelden er wel regels voor geur afkomstig van het houden van dieren en mogelijk gelden er ook geluidsvoorschriften.

De volgende paragrafen van het omgevingsplan zijn wellicht van toepassing op de schaapskooi:

- Paragraaf 22.3.2 Energiebesparing
- Paragraaf 22.3.3 Zwerfafval
- Paragraaf 22.3.4 Geluid
- Paragraaf 22.3.5 Trillingen
- Paragraaf 22.3.6 Geur
- Paragraaf 22.3.8 Afvalwaterbeheer
- Paragraaf 22.3.23 Opslaan van vaste mest
- Paragraaf 22.3.24 Opslaan van kuilvoer of vaste bijvoedermiddel
- Paragraaf 22.3.25 Het fokken, houden of trainen van landbouwhuisdieren, andere zoogdieren of vogels

Dit zijn de meest voor de hand liggende paragrafen uit het omgevingsplan die van toepassing zijn op de schaapskooi. Wellicht zijn enkele paragrafen niet van toepassing en wellicht zijn andere paragrafen dan hier genoemd wel van toepassing. Bij het doorlopen van de regels dient te worden gekeken in de toepassingsbereik of de regels op de schaapskooi van toepassing zijn.

De omgevingsplan kunt u vinden op de website [Omgevingsplan gemeente Nunspeet | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](https://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart) www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. U vult het adres in en de website genereert de van toepassing zijnde omgevingsplannen. U dient dan de bovenste te gebruiken namelijk Omgevingsplan gemeente Nunspeet in werking 01-01-2024.

Financiën:

Eerst weten waar we over spreken.

checkt ook subsidies. Regiodeal 2?

Hoe ver komen we, wat is het gat?

Eigendomssituatie

Doorrekenen

Richtinggevende uitspraken Raad – willen dit graag.

Europese subsidies? – advies van

Toerisme

Er is 70.000 euro gereserveerd om als ankerpunt extra in te schuiven. Afhankelijk van wat we nodig hebben. Moet te verantwoorden zijn voor de subsidieverstrekker.

Bijvoorbeeld lezingen. Gang met bord? Extra inzetten? Vertel wat je nodig hebt.

Horecaverunning? Evt groep ontvangen, schenken, catering regelen.

Bedenk wat kan, schrappen kan altijd.

Of verhuren aan verenigingen.

Commented [WE6]: Hier duidt de komende weken in.

Visie te ontwikkelen op toerismegebied

Exploitatie vergunningen

Bestuur denkt verder na over de mogelijkheden die we willen benutten in en om de kooi.
Denk aan ontvangen van groepen, verhuur aan verenigingen, horeca, winkelruimte.
Beter nu aan alles denken en later schrappen dan andersom.

Ook beslag, grond, gebouw.

Er is 1.2 mio voor 60-100 ankerplaatsen. Zoals reconstructie toren Transferium.

Planning / architectenkeuze.

Zodra Grondzaken aangeeft dat er groen licht is.
Heeft on hold gestaan ivm prioriteit van andere onderwerpen.

Woonhuis klaar 1dec 2025
Schaapskooi klaar 1 dec 2026?

Nieuwe locatie:

Sloop

Zichtlijnen

Onderzoeken

 Bodemonderzoek

 Flora en fauna

 Stikstof onderzoek realisatie

Inrit

Kapvergunning: bomen inventarisatie

Agenda 27-6-2024

Opening en mededeling

We hebben ter plaatse gekeken, locatie is heel fijn.

Bomen – starten met vleermuizenonderzoek. Kan vanuit het voorbereidingskrediet worden opgestart. Wel afstemmen met [redacted] (de nieuwe grond projectleider) vanwege het uitrust project.

De uitrust an sich is wel complex. Hij heeft dit project als één van de prio's gekregen.

Plan van aanpak: stand van zaken

Invulling vierkante meters (eerste inschattingen)

Financiën

Nog niets op te melden.

Architect: check op de kosten woning / schaapskooi.

[redacted] heeft destijds aangegeven dat er veel gelden zouden zijn.

Op korte termijn de wegen uitzoeken? – Pakt [redacted] op met [redacted]

Afstemming met [redacted] en [redacted] inzake de kuddebeschermingshonden. Zijn deze daar op aanspreekbaar? Opvolger [redacted]?

Stand van zaken grondaankoop

Zie hierboven.

Architecten keuze – te risicovol tav grondruil. Dus niet starten voor de zomer.

De eerste stap moet gezet zijn. Maar eerst is hij nog intern info aan het verzamelen.

Deze zomer wel een update van [redacted] – hoe het staat. Voor elk contact ni deze groep.

[redacted] checkt [redacted] van inkoop – inzake architectenkeuze.

Idee is Slaa en Van Asselt en Johan Hofman, die wat vaker een schaapskooi heeft ontworpen.

Onderzoeken

Bodem

flora en fauna:

- vleermuis – die moet van mei tot oktober lopen.
- das?
- vliegend hert?

- Bureau [redacted]?

Brandbestrijding / rookmelders: [redacted] belt hiervoor met [redacted] Zorgt [redacted] voor.

Rondvraag


Plan B inzake tijdelijke woonruimte voor het geval de woonruimte niet op tijd klaar zou zijn – komt [redacted] op terug. Ook in geval van vergunningen.

Subsidiemogelijkheden:

regiodeal – 70.000 – helft.

Europese subsidie – alternatief systeem voor een potstal? Onderzoek interesse Wageningen?

Wageningen heeft voor sommige onderzoeken geld beschikbaar.

Check door 



Er ligt nog geen riolering. Moet er ook komen.

Natura 2000 – aan de rand. Emissie – check. De uitruil voor de kooi is geregeld, maar voor de aanleg en wat wel en niet te doen bij Natura 2000 gebied qua emissie tijdens de bouw is onderzoek voor nodig. Verder uit te zoeken.

Sluiting

Data prikken – om de twee weken.
Schrijven, meelesen, schieten

Agenda voor vervolgmeetings:

- wat klaar om naar de architect te gaan
 - Route voor aanvragen subsidies
 - tijdelijk inclusief besluitvorming – perspectiefnota (vanuit de raad?) – contact met 
-  schiet een reeks vervolgafspraken in, bij voorkeur op vrijdag 09.00 uur

Geachte

Naar aanleiding van ons voornemen om een nieuwe schaapskooi met beheerders woning te realiseren in Nunspeet vragen wij uw aandacht voor het volgende

Om te komen tot een ontwerp van een schaapskooi met bijbehorende herderswoning is er door en in samenspraak met de stichting schaapskudde Elspeterheide een programma van wensen en een programma van eisen opgesteld.

In de bijlage treft u beide aan. Wij verzoeken u op basis van dit programma een offerte te maken voor het ontwerpen van beide opstallen.

Daarnaast verzoeken wij u de begeleiding van de realisatie af te prijzen

Daarbij verzoeken wij inzichtelijk te maken hoe eventuele inflatie verrekend wordt.

Om eventuele wijzigingen te kunnen verrekenen verzoeken wij u de prijsaanbieding als cafetariamodel aan te bieden.

Voor eventuele vragen verzoeken wij u deze schriftelijk in te dienen voor

Op verwachten wij uw offerte te ontvangen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen