

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

**5^E WIJZIGINGSPLAN BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED OOST (VERGROTING AGRARISCH
BOUWBLOK HEIMOLEN 41)**

**5^e wijzigingsplan Buitengebied Oost
(Vergroting agrarisch bouwblok Heimolen 41)**

Toelichting

Toelichting

Vaststelling

Inleiding

Bij besluit van 30 januari 2003 heeft de gemeenteraad van Bergen op Zoom het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" vastgesteld. Op 16 september 2003 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (gedeeltelijk) goed keuring verleend aan voornoemd besluit.

Dit bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch kader voor de bescherming van de diverse waarden in het plangebied, waarbij het behoud en versterking van de natuur- en landschapswaarden voorop staan.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen die voorzien in een aantal wenselijke veranderingen, maar welke ten tijde van de vaststelling nog niet voldoende concreet waren om rechtstreeks te bestemmen.

De locatie Heimolen 41 betreft een landbouwbedrijf waarvoor in het bestemmingsplan een agrarisch bouwblok is opgenomen. Het gaat om een melkveebedrijf dat van oudsher gevestigd is.

1.1 Gewenste ontwikkeling

Voor een goede en doelmatige bedrijfsvoering is het gewenst om een opslagloods te realiseren. Deze loods is bedoeld voor de opslag van werktuigen, tractoren, stro, hooi, zaagsel en andere grondstoffen. Tevens zal in de loods een ruimte worden ingericht als werkplaats voor de onderhoud van het hele machinepark. Voor het op het nieuwe bouwblok gelegen voetpad wordt door de eigenaar van het landbouwbedrijf een recht van overpad gevestigd. Dit recht wordt notarieel vastgelegd, waardoor het voor een ieder toegankelijk blijft. Dit voetpad wordt overigens incidenteel gebruikt.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bestaande agrarische bouwblokken te vergroten uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling. De noodzakelijkheid dient aangetoond te worden middels een objectief en deskundig adviescollege, zijnde de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

1.3 Mogelijkheden voor wijziging

In artikel 4.6 van het geldende bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om op deze locatie het agrarisch bouwblok te vergroten, mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 (beleidskader). Dit houdt in, dat de uitbreiding noodzakelijk moet zijn vanuit een oogpunt van continuïteit.

1.4 Uitwerking plankaart en voorschriften

Ten behoeve van deze wijziging is de plankaart 'Buitengebied Oost' (Heimolen 41), 5e wijzigingsplan opgesteld. Zoals reeds aangegeven in de wijzigingsbevoegdheid wordt alleen de uitbreiding mogelijk gemaakt. De voorschriften uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' zijn van overeenkomstige toepassing. Deze voorschriften zijn op 30 januari 2003 vastgesteld en op 19 januari 2005 onherroepelijk geworden.

1.5 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

ingevolge artikel 26 van de voorschriften zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen indien aan de hiervoor vermelde voorwaarden wordt voldaan. De in het plan opgenomen procedureregels dient te worden gevolgd. Het ontwerp van het wijzigingsplan wordt overeenkomstig de procedurebepalingen als genoemd in het bestemmingsplan met ingang van gedurende twee weken voor een ieder ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

VERDERE PROCEDURE

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft vanaf 23 januari 2012 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Door de provincie Noord-Brabant is een zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich op het ontbreken van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, de ligging in een beschermingszone van een grondwaterbeschermingsgebied en de ligging in de groenblauwe mantel. Hieronder wordt hierop nader ingegaan.

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit/ Groenblauwe mantel

Artikel 2.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 2.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het nieuwe bouwvlak ter plaatse van het plangebied aan Heimolen 41 zal tevens plaats bieden aan de voorzieningen waarbij een landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd. In onderhavige paragraaf is de landschappelijke inpassing nader toegelicht, waarbij wordt aangetoond dat sprake zal zijn van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

De uitbreiding van het agrarische bouwvlak met 4.400 m² ter plaatse van het plangebied aan Heimolen 41 zal leiden tot een waardevermeerdering van € 18,75/m². Agrarische grond met een waarde van € 6,25/m² wordt omgezet in een agrarisch bouwvlak met een waarde van € 25,00/m². De waardevermeerdering bedraagt hiermee maximaal € 82.500,00. In de handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap" (provincie Noord-Brabant 28 april 2011) staat aangegeven dat een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht wordt. In onderhavige planopzet volstaat dan ook een landschappelijke tegenprestatie (kwaliteitsverbetering) die te waarderen is op € 16.500,00. Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de aanleg van landschapselementen en erfbeplanting. Deze bestaan uit een houtsingel van 180 meter met een breedte van 4 meter. De natuurlijke opbouw van een houtsingel bestaat uit een kern van populieren met aan de rand een mantel van struikvormers. Deze geleidelijke overgang, de zogenaamde 'mantelzone', is van belang als leefomgeving en trekroute van onder andere insecten, kleine zoogdieren en zangvogels en zorgt voor een gesloten beplanting. Als basis zal kwalitatief hoogwaardige erfbeplanting plantsoen gebruikt worden van voldoende omvang. In totaal worden 4.500 stuks per hectare in het plantverband 1.50m x 1.50m aangeplant. Tevens zal op het erf een bomenrij van 70 meter van zomereik worden aangeplant en wordt in de omgeving van het bouwvlak een landschapselement aangeplant met boomvormers in een plantverband van 1.50m x 1.50m.

Gekozen wordt voor plantsoen van autochtone herkomst. Dit plantsoen heeft zich optimaal aangepast aan onze klimatologische omstandigheden. In de bijlage is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. In de tabel is tevens de waardevermindering van de gronden waarop de landschapselementen worden gerealiseerd opgenomen. Hier is uitgegaan van de waardedaling vanuit landbouwgrond naar groenelement.

Het totaal aan gecalculeerde kosten is een maat voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (Handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap"). Uit de economische berekening blijkt dat de te realiseren kwaliteitsverbetering totaal € 16.500,00 omvat. De geplande kwaliteitsverbetering zoals hiervoor omschreven omvat € 18.789,63 en overstijgt de kwaliteitsverbetering ruimschoots. In dit geval kan dan ook volstaan worden met de aanleg van de groenelementen zoals omschreven. Middels een aanvullende anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt gegarandeerd dat financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de bijlage is een document opgenomen, dat in de economische onderbouwing van de kwaliteitsverbetering voorziet. Bovendien is aandacht geschonken aan de landschappelijke inpassing door groenelementen op het agrarisch perceel en de aanplant van bos aan de Groot Molenbeekseweg (zie bijlagen). Dit stuit niet op planologische bezwaren. Op de verbeelding is hiermee aldus rekening gehouden. Daarmee wordt voldaan aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden c.q. kenmerken.

Water

Ten aanzien van het aspect "water" is onderstaande paragraaf opgenomen.

Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Het beleid is verwoord in het Provinciale Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 dat met name voortborduurt op gemaakte beleidsafspraken passend binnen de randvoorwaarden van het Europese en nationale waterbeleid. Als belangrijkste uitgangspunten zijn met name te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het vigerende beleid van deze waterbeheerder is afkomstig uit het in 2009 vastgestelde Waterbeheerplan 2010-2015. Met het waterbeheerplan is op consistente wijze het beleid voortgezet voor duurzaam stedelijk waterbeheer als uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van stedelijk water zoals afkomstig uit het NBW en WB21 en de Beleidsnota stedelijk water – van last naar lust. Daarnaast is aanvullende regelgeving van het waterschap opgenomen in de Keur waarmee, zeker bij aanpassingen aan water(stromen), altijd rekening gehouden dient te worden. Samen met de gemeente zal nader invulling worden gegeven aan de stedelijke wateropgave, met de bedoeling wateroverlast te (blijven) voorkomen. Eveneens geldt deze gezamenlijke samenwerking voor de Europese Kaderrichtlijn Water, die vooral gericht is op verbetering van de waterkwaliteit.

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2001 een waterplan opgesteld waarin alle verschijningsvormen van water in samenhang zijn bekeken. Dit plan is opgesteld in samenwerking met alle betrokken waterpartners en zowel door de gemeenteraad als het waterschapsbestuur in 2002 vastgesteld. De uitgangspunten van het waterplan zijn nog steeds van kracht en bovendien nader uitgewerkt in het geactualiseerde Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP 2008-2012) dat aan het eind 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Bovendien heeft de gemeente sinds de inwerkingtreding van de wet gemeentelijke watertaken (2008) verschillende zorgplichten ten aanzien van water in het stedelijk gebied. Het gaat om de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor het stedelijk afvalwater is deze zorgplicht al uitgewerkt in het vigerende GRP. De zorgplichten voor hemel- en grondwater komen voor de gemeente pas om de hoek kijken als grondeigenaren zelf niet voor een adequate verwerking van het water kunnen zorgen. In deze gevallen dient de gemeente voor voorzieningen te zorgen waarop particulieren kunnen aansluiten. Belangrijke voorwaarde is wel dat de maatregelen doelmatig zijn. Welke maatregelen worden getroffen, is zeer sterk locatie-afhankelijk. Zo zijn andere maatregelen nodig als de grondwaterstand laag is en er sprake is van een zandige bodem dan wanneer de bodem uit klei bestaat en het grondwater in een groot deel van het jaar reikt tot aan het maaiveld. Gezamenlijk met het waterschap dient hieromtrent een juiste (lees passende) keuze te worden gemaakt. Een en ander is vastgelegd in de nota Watertaken: Gemeentelijke Wateropgave Bergen op Zoom, daterend uit 2009.

Tenslotte zorgt de gemeente voor de ruimtelijke inpassing van de diverse voorzieningen voor het waterbeheer. Ook in dat opzicht wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening gehouden met noodzakelijke voorzieningen vanuit zowel het integraal waterbeleid als het rioleringsplan.

Huidige situatie

Het plangebied, dat met het wijzigingsplan voorziet in vergroting van het agrarisch bouwblok, is gelegen in het stroomgebied van de Molenbeek. Uiteindelijk watert de molenbeek via de Plaatvliet af op de Schelde-Rijn verbinding. Het gebied bij Heimolen is begrensd door agrarische gronden en bossen. De oppervlaktewaterhuishouding van deze omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van slechts enkele greppels die op zich fungeren als periodiek droogvallende (berm)sloot. Het gebied ligt op de waterscheiding tussen enkele gegraven bovenlopen van de Molenbeek waar in hydrologisch opzicht vooral sprake is van infiltratie. Het freatisch grondwater bevindt zich ter plaatse ruim onder het maaiveld. In onderhavige gebied treedt, voor zover bekend, geen grondwateroverlast op. Voor de al bestaande bebouwing bij Heimolen is ten behoeve van de afvoer van het huishoudelijke afvalwater drukriolering aangelegd. Voor nieuw te realiseren bebouwing dient alleen voor het huishoudelijk afvalwater hiervan

gebruik te worden gemaakt. Het afstromende regenwater infiltreert over het algemeen ter plaatse al of niet middels de aanwezige greppels in de grond.

Betreffende plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied voor de drinkwaterwinning bij Bergen op Zoom van het drinkwaterbedrijf Brabant Water.

Nieuwe situatie

Het wijzigingsplan betreft een uitbreiding van het agrarisch bouwblok met ca. 0,5 ha. voor het ter plaatse al aanwezige grondgebonden agrarische bedrijf. Het betreft met name uitbreiding van een opslagloods ten behoeve van overdekte stalling van (de diverse aanwezige) bedrijfsmachines. Gezien de omvang van de uitbreiding van meer dan 2000 m², hoewel op al grotendeels verharde ondergrond dient in elk geval rekening gehouden te worden met de toepassing van de Keur van het waterschap.

De Keur (die onder andere is te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta) is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, de afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m² en water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart.

Het waterschap stelt vanuit de keur een eis aan retentie voor het lozen van regenwater afkomstig van verhard oppervlak van 2.000 m² of groter om het afwentelen van een bui van T=100 te kunnen voorkomen. Momenteel wordt daartoe als uitgangspunt gehanteerd een berging van 780 m³/ha aan retentie in relatie tot genoemde acute buien. Bij een onvoldoende gebleken infiltratiemogelijkheid is voor een optimale uitwerking van het regenwaterstelsel in relatie tot oppervlaktewater afstemming met gemeente en waterschap tenminste noodzakelijk.

Bij elk gebouw is de afvoer van het (huishoudelijke) afvalwater op systematische wijze gescheiden van het (schone) regenwater. De afvoer van het afvalwater is aangesloten op de vuilwaterriolering (DWA) die hier bestaat uit de al aanwezige drukriolering. Voor wat betreft de omvang van de riolering wordt voor woningen uitgegaan van een gemiddelde afvoer van 135 l/pers/etmaal.

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, is voor nieuwbouw en of renovatie de (uitwendige) toepassing van uitlogende materialen niet gewenst. Door gerichte communicatie, waar mogelijk met de ontwikkelaar/eigenaar zelf, zal informatieverstrekking over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen plaats hebben.

Wel dient daarbij rekening te worden gehouden dat het plangebied geheel is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied behorende bij het waterwingebied Bergen op Zoom (Mondaf). In de provinciale milieuverordening zijn zones aangewezen rond waterwingebieden met regels in deze zones ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

In de beschermingszone van het grondwaterbeschermingsgebied geldt als algemene beleidslijn dat bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en uitbreiding van de bestaande bebouwing, de risico's voor het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven en dat er, indien nodig, aanvullende beschermende maatregelen worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen. De regeling voor waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden vindt plaats in de provinciale milieuverordening. Een regeling opnemen in dit bestemmingsplan is dus niet nodig.

Wel is het gewenst om het bestemmingsplan een signalerende functie te geven naar toekomstige eigenaren en initiatiefnemers. Daarom is het betreffende deel van het grondwaterbeschermingsgebied op de plankaart als aanduiding opgenomen met verwijzing naar de provinciale milieuverordening die daar van kracht is.

Voor uitvoering of nadere invulling van de aangegeven bestemmingen dient zo optimaal mogelijk rekening gehouden te worden met het grondwaterbeschermingsgebied en de aldaar geldende regels en aanduidingen vanuit de PMV hiervoor. Tevens is in deze toelichting rekening gehouden met de ligging in de Groenblauwe mantel en wordt voldaan aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken als bedoeld in art. 6.4, lid 1c van de Verordening Ruimte.

Met deze aanpassingen wordt voldaan aan de Verordening Ruimte en de zienswijze van de provincie Noord-Brabant van 6 februari 2012 genoemd. Dit houdt in, dat het wijzigingsplan gewijzigd kan worden vastgesteld en de verdere procedure kan worden voortgezet. De Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

5^e Wijzigingsplan Buitengebied Oost - Heimolen 41 Bergen op Zoom

Het college van burgemeester en wethouders;

Overwegende, dat de gemeenteraad van Bergen op Zoom bij besluit van 30 januari 2003 het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" heeft vastgesteld, Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 16 september 2003, kenmerk 898421/939967 gedeeltelijk heeft goedgekeurd en dit besluit met uitzondering van de onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden, inmiddels in werking is getreden;

Dat Landbouwbedrijf Snepvangers V.O.F. voornemens is om een opslagloods te bouwen voor de stalling van werktuigen, de opslag van hooi/stro en de opslag van diverse droge veevoedergrondstoffen ten behoeve van zijn agrarische bedrijfsvoering.

Dat het vergroten van het agrarisch bouwblok aan de Heimolen 41 in strijd is met artikel 3 van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oost" omdat de beoogde bouwactiviteiten buiten het bestaande bouwblok vallen;

Dat het onderhavige bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 19.2.1. voorziet in de mogelijkheid om de huidige bestemming "agrarisch bouwblok" te vergroten indien de noodzakelijkheid door een Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wordt aangetoond;

Dat de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ter zake een positief advies is uitgebracht;

dat aan genoemde voorwaarde wordt voldaan, zodat planologische medewerking kan worden verleend;

dat als voorwaarde wordt gesteld, dat door Landbouwbedrijf Snepvangers V.O.F. op het agrarisch bouwblok een recht van overpad wordt gevestigd en notarieel wordt vastgelegd, waardoor het voetpad openbaar toegankelijk blijft;

Dat hierop de bepalingen van het vigerende bestemmingplan "Buitengebied Oost" van overeenkomstige toepassing zijn;

Dat het ontwerp van het 5^e wijzigingsplan van het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" voor een ieder gedurende een periode van zes (6) weken ter visie wordt gelegd;

Dat gedurende deze termijn een zienswijze door de provincie Noord-Brabant naar voren zijn gebracht;

5^e Wijzigingsplan Buitengebied Oost - Heimolen 41 Bergen op Zoom

Dat in de reactie daarop inmiddels en in overleg met de provincie Noord-Brabant aan de zienswijze is tegemoetgekomen en de kwaliteitsverbetering nadrukkelijk is opgenomen en zeker gesteld.

Dat thans daarom tot vaststelling van het betreffende wijzigingsplan kan worden overgegaan;

Gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 en het bestemmingsplan "Buitengebied Oost";

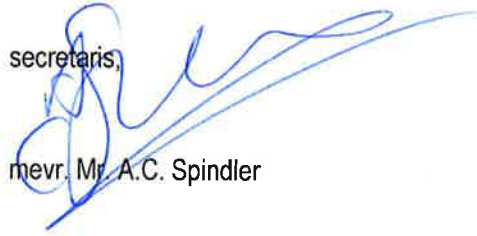
B E S L U I T :

het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 5^e wijzigingsplan van het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" vast te stellen onder voorwaarde, dat door Landbouwbedrijf Snepvangers V.O.F. een recht van overpad wordt gevestigd voor het voetpad, dat over het agrarisch bouwblok loopt en is voorzien in de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap en de zekerheidsstelling daarvan ;

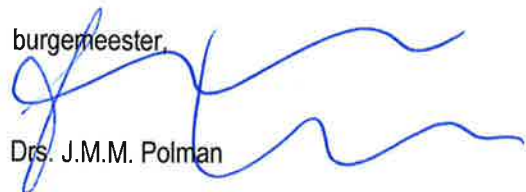
Bergen op Zoom, 22 mei 2012.

het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,


mevr. Mr. A.C. Spindler

burgemeester,


Drs. J.M.M. Polman

Plankaart

Voorschriften

Bijlagen



Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

Niet op barcode schrijven!!
Gemeente Bergen op Zoom

111-010029
Reg. Datum: 03/03/2011
Eenheid: RO&V 4.30

Uw kenmerk
08-02-2011, J. Verpaalen

Ons nummer
BA8340

Datum
1 maart 2011

Behandeld door
Ing. H. Gerlings/TS

Onderwerp

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 8 februari 2011, inzake het verzoek van de heer J. Snepvangers, Heimolen 41 te Bergen op Zoom, delen wij u het volgende mede.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen constateert dat zij over de bedrijfsvoering van de aanvrager reeds eerder heeft geadviseerd namelijk bij brief van 12 maart 2009. Voor een volledige beschrijving van de bedrijfsvoering verwijzen wij hiernaar. Naar aanleiding van uw huidige verzoek heeft de Commissie de actuele situatie onderzocht.

Op basis van dat onderzoek, overleg met de aanvrager en de door u toegezonden stukken komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Naar aanleiding van het in 2009 uitgebrachte advies is het bouwblok van voorliggend bedrijf vergroot tot 1.96 ha. De plannen binnen dit bouwblok omvatten de bouw van een rundveestal van circa 37 x 85 meter. In 2009 werd uitgegaan van de bouw van een zesrijige stal met een draaimelkstal met bijbehorende wachtruimte. Momenteel wordt uitgegaan van de bouw een dergelijke stal en de uitvoering met éénbox automatische melksystemen. Deze plannen zijn echter nog in ontwikkeling en dienen nog geconcretiseerd te worden middels een bouwtekening. Verder zijn binnen het vergrote bouwblok een vijftal nieuwe sleufsilo's voorzien.

De huidige bedrijfsvoering omvat ruim 125 melkkoeien met bijbehorend jongvee alsmede worden ter plaatse trainingspaarden gehouden. Naast nagenoeg 100 ha reguliere cultuurgrond is circa 150 ha natuurlijk grasland van Brabants Landschap (Markiezaat). Mede om die reden wordt sinds een aantal jaren een bedrijf met rosevleeskalveren gepacht aan het adres Dorshout 37 te Veghel, op welke locatie circa 1400 kalveren worden afgemest tot een leeftijd van 8 maanden. De meerwaarde in relatie tot de cultuurgrond betrof destijds de premierechten en de mestafzetmogelijkheden. Sinds 2010 worden rosevleeskalveren in de mestwctgeving niet meer als staldieren aangemerkt maar als graasdieren hetgeen voor een bedrijf met grasland, zoals onderhavig bedrijf, zowel ten aanzien van de berekening van de hoeveelheid geproduceerde mest (BEX) als ten aanzien van de afzet van mest (derogatie) voordelen met zich brengt.

Verder worden door het bedrijf diverse werkzaamheden verricht voor Brabants Landschap.

bezoekadres:
Pettelaarpark 1
's-Hertogenbosch

postadres:
Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing.
Deze zijn beschikbaar bij de Kamer van Koophandel in 's-Hertogenbosch.
Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.



Het verzoek van de aanvrager omvat de bouw van een loods van 30 x 80 meter aan de zuidwestzijde van het bedrijf. Deze loods zal gesitueerd worden aan de overzijde van een openbare weg waardoor een gekoppeld bouwblok zal ontstaan.

Het gebruik van de loods zal bestaan uit de stalling van werktuigen, de opslag van hooi/stro en de opslag van diverse droge veevoedergrondstoffen. Toegelicht werd dat grondstoffen, mede door de combinatie van de voerbehoefes van de locaties Dorshout 37 en Heimolen 41, in grotere volumes en tegen aantrekkelijke prijzen kunnen worden ingekocht. Om die reden zal in de loods een opslagvoorziening hiervoor worden ingericht. Aangegeven werd dat ook bij de inkoop van stro in het seizoen voordelen kunnen worden behaald.

Momenteel wordt ruim 1000 m² aan bedrijfsruimte gehuurd bij Brabants Landschap waarin hooi en stro worden opgeslagen en waarin werktuigen worden gestald. Tot heden wordt een gedeelte van het gewonnen natuurhooi rechtstreeks verkocht.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. De aanvrager exploiteert een volwaardig agrarisch bedrijf. Het ingediende verzoek omvat de bouw van een opslagloods, de vergroting van het bouwblok van 1.96 tot 2.40 ha.

Allereerst merkt de Adviescommissie op dat de realisatie van een loods in de gevraagde omvang, gezien in relatie tot de voorgestelde verdubbeling van de melkveestapel alsmede gelet op de andere aspecten in de bedrijfsvoering, vanuit een langere termijn perspectief noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

De voorgestelde locatie van deze loods leidt vanuit bedrijfstechnische optiek, gelet op de interne routing van het bedrijf, de erfverharding en de ligging van de oprit, tot een logische situering.

In relatie tot de Verordening Ruimte merkt de Adviescommissie op dat hierin de projectie van een al dan niet gekoppeld agrarische bouwblok op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een zelfstandig bouwblok wordt omschreven als nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. In algemene zin is de projectie van nieuwe bouwvlakken op grond van het huidig provinciaal ruimtelijk beleid niet aanvaardbaar.

Vanuit haar agrarisch-technische competentie merkt de Adviescommissie op dat een andere situering van een loods middels vergroting van het bouwblok, bijvoorbeeld aan de westzijde van het bedrijf, tot de mogelijkheden behoort maar dat een dergelijke situering niet zal leiden tot de meest optimale bedrijfsindeling.

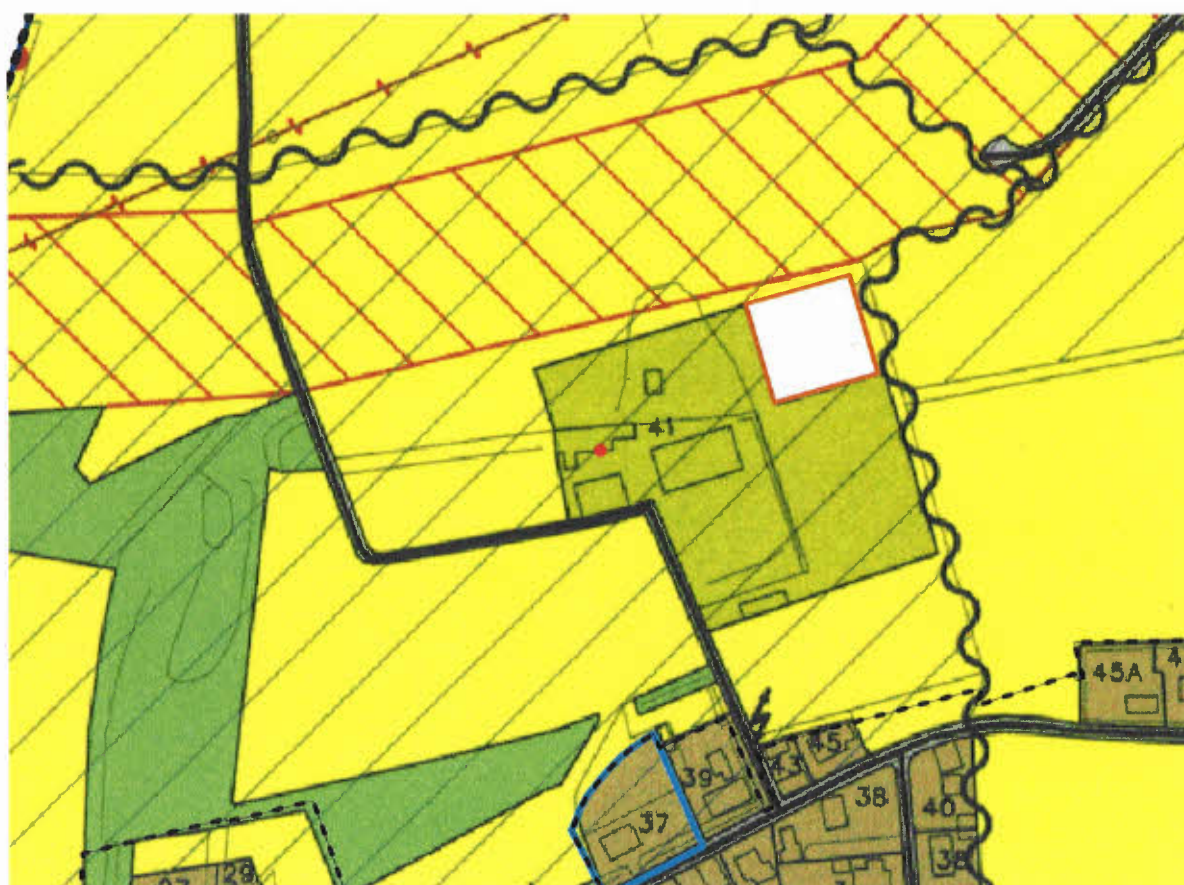
Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



Ing. H.P. Gerlings
secretaris



BESTEMMINGEN

	art.3 AGRARISCH GEBIED	 G.S. goedkeuring onthouden
	— agrarisch bouwvlak	 G.S. goedkeuring onthouden aan het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen
	art.4 AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN	
	— agrarisch bouwvlak	
	— struweelvoegblootop	
	— kwetsbare soorten	
	— opletische waarden	
	art.5 BOS EN NATUUR	
	— open ruimte	
	— water	
	art.6 RECREatieve DOELENDEN	
	— afschermend groen	
	— speelwilde	
	art.7 WOONDOELENDEN	
	— maximaal aantal woningen	
	art.8 NET-AGRARISCHE BEDRIJVEN	
	— grondspat	
	— gebied met landschappelijke waarden	
	— afschermend groen	
	— te ontwikkelen groenzone	
	art.9 MAATSCHAPPELIJKE DOELENDEN	
	art.10 HORECA-DOELENDEN	
	art.11 KWEKERIJ	
	art.12 MILITAIRE DOELENDEN	
	art.13 GOLFBAAW	
	art.14 BEGRAAFPLAATS	
	art.15 VERKEERSDOELENDEN	
	— klasse I	
	— klasse II	
	— klasse III	
	— klasse IV	
	art.16 SPOORWEGDOELENDEN	
	— spoorterminal	
	art.17 LEIDINGEN (DUBBELBESTEMMING)	
	— leidingenstraat	
	— hoogspanningsleiding	
	— 00W BENELUX	
	— riolersleiding	
	— brandstofleiding	
	— gastransportleiding	
	art.18 WATERWINGEBIED (DUBBELBESTEMMING)	

KA	komplettieren
HS	honden/schietclub
JB	joudbierg
MA	manege
MC	motorclub
MI	minicamping
SC	sporting
SP	sportterrein
VT	volkshuis

av	avontuur
db	dierenbegraafplaats
dp	dierenpark
gn	groothandel
ht	horeca / horecacentrum
in	industrie en handel
lm	landbouwmachines (bedrijf)
ml	multifunctioneel
pr	personeelsruimte
ra	regionale afvalverwerking
ra	verkoop, ruilmarkt / spartsprijzen
tr	transportbedrijf
tc	tuncentrum
vm	verkoop, motorbrandstoffen

AANDUIDINGEN

	topografische ondergrond
	grens bestemmingsplan
	grens bestemmingsplan (versus gemeentegrens)
	— bepaling — G.O. (zie ad. 4.2. besluit)
	— pool — woordvol landschapselement
	— gebied met historische verkeering — G.O. (zie ad. 4.2. besluit)
	— veiligheidscontour
	— grondwaterbeschermingsgebied
	— strandpad
	— karakteristiek reliëf — G.O. (zie ad. 4.2. besluit)
	— trace goederenspoor
	— bebouwingsgrens
	— scheidinglijn afwijkend bebouwingspercentage
	— watergang
	— 50 dB(A) — 50 dB(A) zonegrens
	— 35 NE — ke-zone 35-55
	— +30 — tunnels

PARAGRAAF III. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

ARTIKEL 19. BELEIDSKADER

In het navolgende zijn ten aanzien van de in het plan opgenomen gebiedsbestemmingen de belangrijkste gebiedsgerichte beleidsuitgangspunten uiteengezet. Voorafgaand zijn enkele algemene beleidsuitgangspunten opgenomen.

Bij de voorbereiding van besluiten tot wijziging, die hun grondslag vinden in de voorschriften van dit bestemmingsplan, dienen burgemeester en wethouders deze beleidsuitgangspunten in de besluitvorming te betrekken, zulks uitsluitend indien en voor zover in deze voorschriften bij de vastgelegde bevoegdheden van burgemeester en wethouders, naar de beleidsuitgangspunten is verwezen.

Ter visualisering van het beleidskader wordt verwezen naar **de kaart "ontwikkelingen"**.

19.1. Beleidsuitgangspunten

Voor het plangebied gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

Verbreidingsgebied

Voor de gronden, aangegeven als verbreidingsgebied, is het beleid gericht op een verdere recreatieve ontwikkeling van het gebied; dit betekent enerzijds dat een verdere kwalitatieve ontwikkeling van de bestaande recreatiebedrijven, gelegen binnen deze aanduiding, in principe mogelijk is. Anderzijds kunnen de bosgronden een meer recreatieve functie krijgen met dien verstande dat, indien dit gepaard gaat met verlies van oppervlakte of kwaliteit van het bos, de benodigde bos- en natuurcompensatie dient te worden gevonden in het gebied aangeduid als *"ontwikkeling naar bos- en natuurgebied"*.

Het verbreidingsgebied vormt derhalve zoekgebied voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen. Concretisering en realisering van plannen vindt plaats door middel van de toepassing van artikel 19 WRO dan wel planherziening.

Voor de hergebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijven betekent de ligging binnen de aanduiding verbreidingsgebied dat het omzetten naar dag- en verblijfsrecreatie mogelijk is.

Bebouwingsconcentratie

De agrarische bedrijven, gelegen binnen de op kaart 2 aangegeven bebouwingsconcentratie, kunnen na opheffing van het agrarische bedrijf, ook (naast omschakelingsmogelijkheden naar agrarisch verwante bedrijven -hele gebied - en dag en verblijfsrecreatieve bedrijven - binnen verbreidingsgebied -) worden omgezet in een kleinschalig ambachtelijk bedrijf.

Ontwikkelingsgebied dagrecreatie

Het betreft de vuilstortplaats "de Kragge". Na afronding van de stortplaats zal dit gebied worden ingericht voor diverse vormen van dagrecreatie, zoals sport en spel en ligweiden.

Een inrichtingsplan voor het gebied zal gebaseerd moeten worden op de dan geldende behoeften en de randvoorwaarden die worden gesteld vanuit beheer en nazorg van de stortplaats.

Het gebied is recentelijk ingericht als vlinderparadijs.

Ontwikkeling naar bos en natuurgebied

Het natuurontwikkelingsgebied komt overeen met het op plankaart 2 als zodanig weergegeven gebied. Binnen dit gebied kan de agrarische bestemming worden gewijzigd in de bestemming "bos- en natuur" voorzover de grondeigenaar in staat en bereid is om nieuwe natuur of bos te realiseren. In de meeste gevallen zal dit pas plaatsvinden indien de gronden zijn verworven door dan wel overgedragen aan een natuurbeherende instantie.

Ecologische verbindingszone

Binnen een zone van 50 m ter weerszijden van de op kaart 2 aangegeven ecologische verbindingszone is functieverandering van een agrarische bestemming naar de bestemming bos en natuur of de aanduiding 'waardevol landschapselement "mogelijk, waarbij als richtlijn 2½ ha nieuwe natuur per km verbindingszone wordt gehanteerd (d.w.z. 25% van de gronden binnen de aangegeven zone).

19.2. Voorwaarden voor wijziging

Wijziging t.b.v.
vergroting/vormverandering
agrarischemouwblok

19.2.1. Het vergroten/vormveranderen van agrarische bouwblokken is het volgende beleid van belang:

- a. agrarische bouwblokken gelegen binnen de bestemming "agrarischemouwgebied met landschaps- en natuurwaarden" met de nadere aanduiding "abiotische waarden" en/of vallende binnen de aanduiding "ontwikkeling naar bos- en natuurgebied" op kaart 2, mogen, vanwege de ligging binnen een zgn. provinciale natuurparel, niet worden uitgebreid;
- b. agrarische bouwblokken, (door de uitbreiding) gelegen in op de kaart ontwikkelingen aangeduide "ecologische verbindingszones" mogen worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingszone niet wordt gefrustreerd;
- c. met inachtneming van het bepaalde onder a geldt dat de op de plankaart aangeduide niet-grondgebonden bedrijven (intensieve veehouderijen), voorzover gelegen binnen de bestemming "agrarischemouwgebied met natuur en landschapswaarden" dan wel gelegen binnen een zone van maximaal 250 m tot zeer kwetsbare bos- en natuurgebieden, eenmalig hun bouwblok mogen uitbreiden,

uitsluitend als dit noodzakelijk is vanwege de eisen voor dierenwelzijn;

- d. Agrarische bouwblokken gelegen binnen de bestemming "agrarisch gebied" mogen – afhankelijk van de draagkracht van het gebied – worden uitgebreid; hiervoor is geen maximale maatvoering (maatwerk);
- e. Agrarische bouwblokken, niet zijnde intensieve veehouderijen, mogen binnen de bestemming "agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden" – met inachtneming van het bepaalde onder a. – uitbreiden met maximaal 15%, waarbij in elk geval een oppervlakte van 1,5 ha is toegestaan;
- f. de vergroting en/of vormverandering dient, indien het een agrarisch bedrijf betreft gelegen binnen het "agrarisch gebied" noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of – ontwikkeling; voor agrarische bouwblokken gelegen binnen "het agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" dient de vergroting/ vormverandering noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit van het bedrijf; omtrent het noodzakelijkheidscriterium wordt advies aangevraagd aan een Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- g. glastuinbouwbedrijven, gelegen binnen de bestemming "agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" mogen niet worden vergroot;
- h. de oppervlakte van een als zodanig aangeduid glastuinbouwbedrijf – voorzover gelegen binnen de bestemming "agrarisch gebied" – een maximale oppervlakte van 3 ha kan worden toegestaan;
- i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van de doeleinden van de desbetreffende bestemming.

Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

19.2.2. Indien door bedrijfsbeëindiging een agrarische bedrijfslocatie vrijkomt geldt ten behoeve van hergebruik het volgende beleid:

- a. indien de locatie blijvend geschikt is / wordt geacht voor agrarisch hergebruik, dan is wijziging in een andere bestemming niet toegestaan;
indien de locatie niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik, wordt nagegaan of sanering in redelijkheid kan worden verlangd;
- b. pas indien de locatie niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik en sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd, is wijziging van de bestemming agrarisch bouwblok in een andere bestemming toegestaan.

Hergebruik voor aan buitengebied
gebonden functies

19.2.3. Hergebruik voor dag- en verblijfsrecreatieve doeleinden

- a. Hergebruik voor dag- en verblijfsrecreatieve doeleinden kan uitsluitend worden toegestaan bij vrijkomende agrarische bebouwing, gelegen binnen de op kaart 2 met "verbredingsgebied" aangeduide gronden, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, kampeerboerderij/ groepaccommodatie/kamphuizen, manege, kaasboerderij en theeschenkerij en qua aard overeenkomstige bedrijven; een en ander met de bijbehorende voorzieningen;
- b. Als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- c. ingeval hergebruik voor recreatieve doeleinden plaatsvindt, dient aangetoond te worden dat het bestaande bouwvolume ook in de toekomst voldoende is om de gewenste recreatieve functie te kunnen (blijven) uitoefenen;

een en ander mits:

- geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvindt;
- de belangen van omliggende agrarische bedrijven niet worden aangetast;
- detailhandel slechts wordt toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- er sprake is van een verkeersaantrekkende die afgestemd is op de bestaande ontsluitingsmogelijkheden;
- het hergebruik niet leidt tot onevenredige aantasting van de waarden zoals die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van de doeleinden van de desbetreffende bestemming.

Hergebruik voor agrarisch verwante
bedrijvigheid

19.2.4. Hergebruik voor aan agrarische sector verwante bedrijvigheid.

- a. Hergebruik voor aan agrarische sector verwante bedrijvigheid kan uitsluitend worden toegestaan bij vrijkomende agrarische bebouwing;
- b. De volgende vormen van agrarisch verwante bedrijvigheid kunnen worden toegestaan: agrarische hulpbedrijven, agri-businessbedrijven, hoveniersbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, dierenpensions en -asiels, veehandelsbedrijven, en overeenkomstige bedrijven;
- c. Als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan; aangetoond dient te worden dat het bestaande bouwvolume ook in de toekomst voldoende is om de gewenste agrarisch verwante bedrijvigheid te kunnen (blijven) uitoefenen.

een en ander mits:

- geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvindt;

Hergebruik voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid.

- de belangen van omliggende agrarische bedrijven niet worden aangetast;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- detailhandel slechts wordt toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- het hergebruik niet leidt tot onevenredige aantasting van de waarden zoals die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van de doeleinden van de desbetreffende bestemming.

19.2.5. Hergebruik voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid

Hergebruik voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid kan uitsluitend worden toegestaan bij vrijkomende agrarische bebouwing, gelegen binnen de op kaart 2 aangegeven bebouwingsconcentratie. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. Het hergebruik moet passen binnen de omgeving;
- b. In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het een kleinschalige activiteit betreffen (met b.v. slechts enkele werknemers);
- c. Voor zover het hergebruik inrichtingen betreffen in de zin van de Wet milieubeheer, dan zijn slechts inrichtingen toegestaan die vallen onder de categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen opgenomen in de uitgave "bedrijven en milieuzonering" (1999) van de VNG dan wel inrichtingen die qua aard en uitstraling overeenkomen met de in de lijst genoemde inrichtingen;
- d. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- e. Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- f. De bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een maximale oppervlakte van 400 m²;
- g. Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt;
- h. Buitenopslag is niet toegestaan.

Omzetting naar "burgerwoning".

19.2.6. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden die op de kaart zijn aangeduid als "agrarisch bouwblok" wijzigen in de bestemming "woondoeleinden", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan het volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m² per woning; indien de overtollige voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, mag het genoemde oppervlak van 75 m² worden verhoogd met 20% van het meerdere van het oppervlak van het te slopen gebouw, c.q. de te slopen gebouwen, met dien verstande dat het maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen, na bedoelde afbraak 200 m² bedraagt;
- f. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

Woningsplitsing

19.2.7. Burgemeester en wethouders kunnen woningsplitsing toestaan mits wordt voldaan aan het volgende:

- splitsing is uitsluitend toegestaan bij woningen op de kaart aangeduid als "rijksmonument" of "gemeentelijk monument";
- splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
- per woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden opgericht met een totale maximale oppervlakte van 75 m²;
- de splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuregelgeving;
- de nieuwe woning is niet gelegen binnen milieucirkel van één of meer agrarische bedrijven;
- voldaan wordt aan de geluidsnormering als bedoeld in de Wet geluidhinder.



Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Locatie: Heimolen 41 te Bergen op Zoom

Artikel 2.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 2.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het nieuwe bouwvlak ter plaatse van het plangebied aan Heimolen 41 zal tevens plaats bieden aan de erfvoorzieningen waarbij een landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd. In onderhavige paragraaf is de landschappelijke inpassing nader toegelicht, waarbij wordt aangetoond dat sprake zal zijn van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

De uitbreiding van het agrarische bouwvlak met 4.400 m² ter plaatse van het plangebied aan Heimolen 41 zal leiden tot een waardevermeerdering van € 18,75/m². Agrarische grond met een waarde van € 6,25/m² wordt omgezet in een agrarisch bouwvlak met een waarde van € 25,00/m². De waardevermeerdering bedraagt hiermee maximaal € 82.500,00. In de handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap" (provincie Noord-Brabant 28 april 2011) staat aangegeven dat een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht wordt. In onderhavige planopzet volstaat dan ook een landschappelijke tegenprestatie (kwaliteitsverbetering) die te waarderen is op € 16.500,00.

Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de aanleg van landschapselementen en erfbeplanting. Deze bestaan uit een houtsingel van 180 meter met een breedte van 4 meter. De natuurlijke opbouw van een houtsingel bestaat uit een kern van populieren met aan de rand een mantel van struikvormers. Deze geleidelijke overgang, de zogenaamde 'mantelzone', is van belang als leefomgeving en trekroute van onder andere insecten, kleine zoogdieren en zangvogels en zorgt voor een gesloten beplanting. Als basis zal kwalitatief hoogwaardige erfbeplanting plantsoen gebruikt worden van voldoende omvang. In totaal worden 4.500 stuks per hectare in het plantverband 1.50m x 1.50m aangeplant. Tevens zal op het erf een bomenrij van 70 meter van zomereik worden aangeplant en wordt in de omgeving van het bouwvlak een landschapselement aangeplant met boomvormers in een plantverband van 1.50m x 1.50m. Gekozen wordt voor plantsoen van autochtone herkomst. Dit plantsoen heeft zich optimaal aangepast aan onze klimatologische omstandigheden. In de bijlage is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. In de tabel is tevens de waardevermindering van de gronden waarop de landschapselementen worden gerealiseerd opgenomen. Hier is uitgegaan van de waardedaling vanuit landbouwgrond naar groenelement.

Het totaal aan gecalculeerde kosten is een maat voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (Handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap"). Uit de economische berekening blijkt dat de te realiseren kwaliteitsverbetering totaal € 16.500,00 omvat. De geplande kwaliteitsverbetering zoals hiervoor omschreven omvat € 18.789,63 en overstijgt de kwaliteitsverbetering ruimschoots. In dit geval kan dan ook volstaan worden met de aanleg van de groenelementen zoals omschreven. Middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt gegarandeerd dat financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering

Heimolen 41 te Bergen op Zoom 15-03-2012

Waardevermeerdering

		ha	
Opp bouwvlak voor		1,9600	
Opp bouwvlak na		2,4000	
Vergroting bouwvlak		0,4400	
	€ per ha	ha	
Waarde cultuurgrond	62.500 x	0,4400 =	27500
Waarde nieuw bouwvlak	250.000 x	0,4400 =	110000
Waardevermeerdering door planologische wijziging			€ 82.500,00

Investering

Investering op basis van redelijkheid	20% x	82500 =	€ 16.500,00	-->	€ 16.500,00 +/-
---------------------------------------	-------	---------	-------------	-----	-----------------

Waardedaling ondergrond groenelement

Oppervlakte groenelement	lengte	breedte	opp in m ²	
Boomrij (zomereik) op erf	70 x	1,5 =	105	
Boomrij (populier) + struweel op erf	180 x	4 =	720	
Nieuw bos op bestemming natuur (geen waardedaling)			3350	
Totaal oppervlakte groenelementen			4175	
Totaal oppervlakte waardedaling			825	
	€ per ha	ha		
Waarde cultuurgrond	62.500 x	0,0825 =	5156,25	
Waarde groenelement	5.000 x	0,0825 =	412,5	
Waardevermindering door planologische wijziging			€ 4.743,75	--> € 4.743,75 -/-

Kosten (erf)beplanting

A. Boomrij					
Plantmateriaal	m ¹	st / m ¹			
Zomereik 12-14 (Quercus Robur)	70 x	0,2 =	14		
	st	€ / st			
Kosten boompalen en boomband	28 x	6,5 =	€ 182,00	-->	€ 182,00
	st	€ / st			
Kosten plantmateriaal	14 x	95 =	€ 1.330,00	-->	€ 1.330,00
	st	€ / st			
Kosten inboeten	2 x	95 =	€ 190,00	-->	€ 190,00
	uren	€ / uur			
Kosten aanplant	6 x	35 =	€ 210,00	-->	€ 210,00
	uren	€ / uur			
Kosten onderhoud gemiddeld per jr	4 x	35 =	€ 140,00		
	€	kap.factor			
Onderhoud gekap. met factor 10	140 x	10 =	€ 1.400,00	-->	€ 1.400,00
					€ 3.312,00 -/-

B. Houtsingel met boomvormers

Plantmateriaal	m ¹	st / m ¹	
Zwarte populier 12-14 (Populus Nigra)	180 x	0,2 =	36
Eenstijlige meidoorn 80-100 (Crataegus Monoguna)			80
Krent 80-100 (Amelanchier lamarckii)			80
Sleedoorn 80-100 (Prunus spinosa)			80
Vuilboom 80-100 (Frangula Alnus)			80
Vogelkers 80-100 (Prunus Padus)			80
Liguster 80-100 (Ligustrum vulgare)			80 +
Totaal bosplantsoen			480

Kosten boompalen en boomband	36 x	6,5 =	€ 234,00	-->	€ 234,00
------------------------------	------	-------	----------	-----	----------

Kosten plantmateriaal	st	€ / st			
Zwarte populier 12-14 (Populus Nigra)	36 x	35 =	€ 1.260,00	-->	€ 1.260,00
Totaal bosplantsoen	480 x	0,65 =	€ 312,00	-->	€ 312,00

Kosten inboeten	st	€ / st			
Zwarte populier 12-14 (Populus Nigra)	4 x	35 =	€ 140,00	-->	€ 140,00
Totaal bosplantsoen	40 x	0,65 =	€ 26,00	-->	€ 26,00

Kosten aanplant	uren	€ / uur			
	16 x	35 =	€ 560,00	-->	€ 560,00

Kosten onderhoud gemiddeld per jr	uren	€ / uur			
	20 x	35 =	€ 700,00		

Onderhoud gekap. met factor 10	€ kap.factor				
	700 x	10 =	€ 7.000,00	-->	€ 7.000,00

€ 9.194,00 -/-

C. Nieuw bos

Plantmateriaal	m ²	st / m ²	
Totaal beplanting	3350 x	0,45 =	1508
Zomereik 80-100 (Quercus robur)			302
Gewone Berk 80-100 (Betula pendula)			301
Vuilboom 80-100 (Frangula Alnus)			302
Krent 80-100 (Amelanchier lamarckii)			302
Grove Den 80-100 (Pinus Sylvestris)			301

Kosten plantmateriaal	1508 x	0,65 =	€ 979,88	-->	€ 979,88
-----------------------	--------	--------	----------	-----	----------

Kosten inboeten	st	€ / st			
	0 x	0,65 =	€ 0,00		

Kosten aanplant	uren	€ / uur			
	16 x	35 =	€ 560,00	-->	€ 560,00

Kosten onderhoud gemiddeld per jr	uren	€ / uur			
	0 x	35 =	€ 0,00		

Onderhoud gekap. met factor 10	€ kap.factor				
	0 x	10 =	€ 0,00		

€ 1.539,88 -/-

Totaal

Waardevermindering minus investering komt per saldo op een negatief totaal

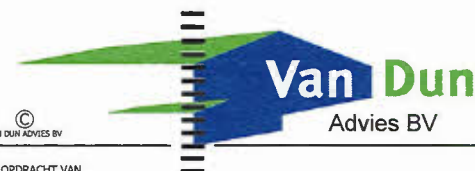
-€ 2.289,63



	Bouwblok
	Eigendom gemeente, waarop door aanvrager notariel een erfdienstbaarheid wordt gevestigd t.b.v. het recht van overpad en de aan wezigheid van de drukriolering, gas, water en electra
	Bestaande bebouwing
	Nieuwe bebouwing
	Nieuwe sleufsilo's / vaste mestopslag

BOMENRIJ
Quercus Robur Zomereik

HOUTSINGEL MET BOOMVORMERS	
Populus Nigra	Zwarte populier
Crataegus Monoguna	Eenstijlige meidoorn
Amelanchier lamarckii	Krent
Prunus spinosa	Sleedoorn
Frangula Alnus	Vuilboom
Prunus Padus	Vogelkers
Ligustrum vulgare	Liguster



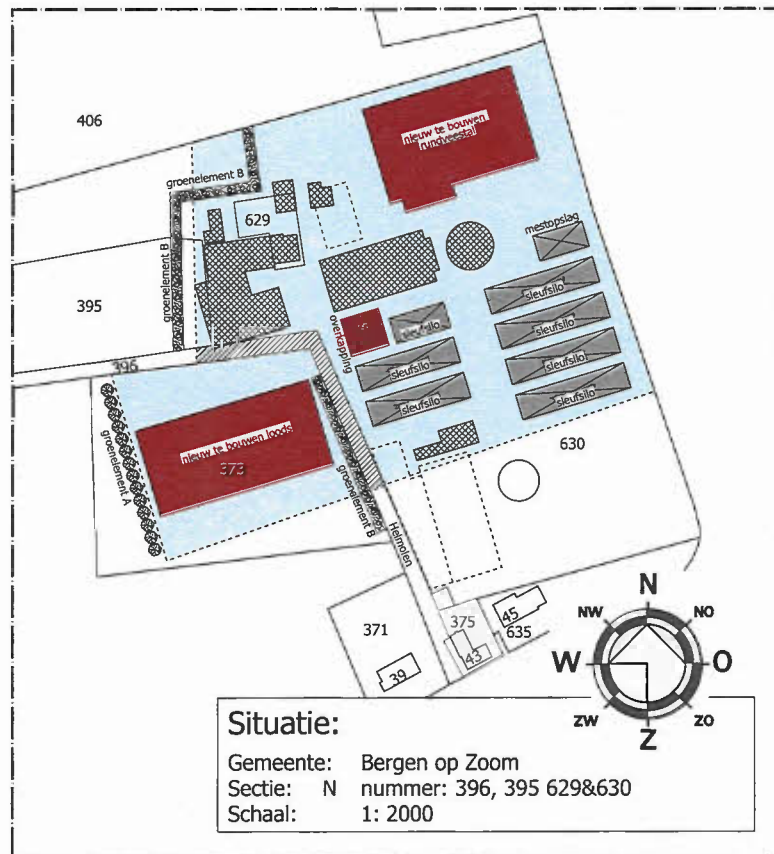
Dorpsstraat 54
Tel.: (013) 519 94 58
Fax: (013) 519 97 27

5113 TE Ulicoten
www.vandunadvies.nl
info@vandunadvies.nl

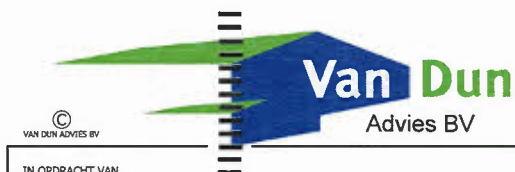
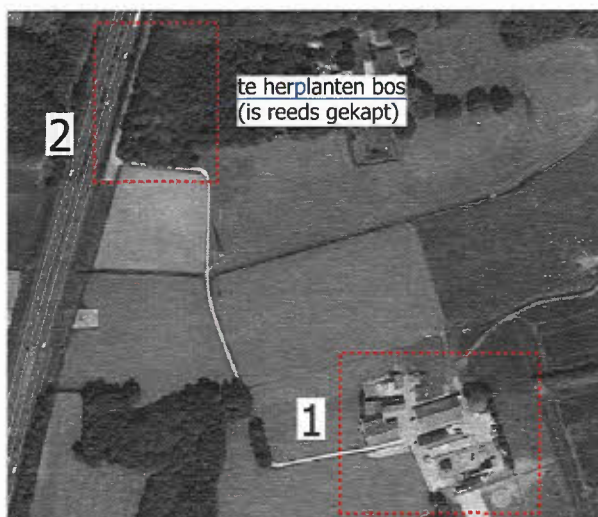
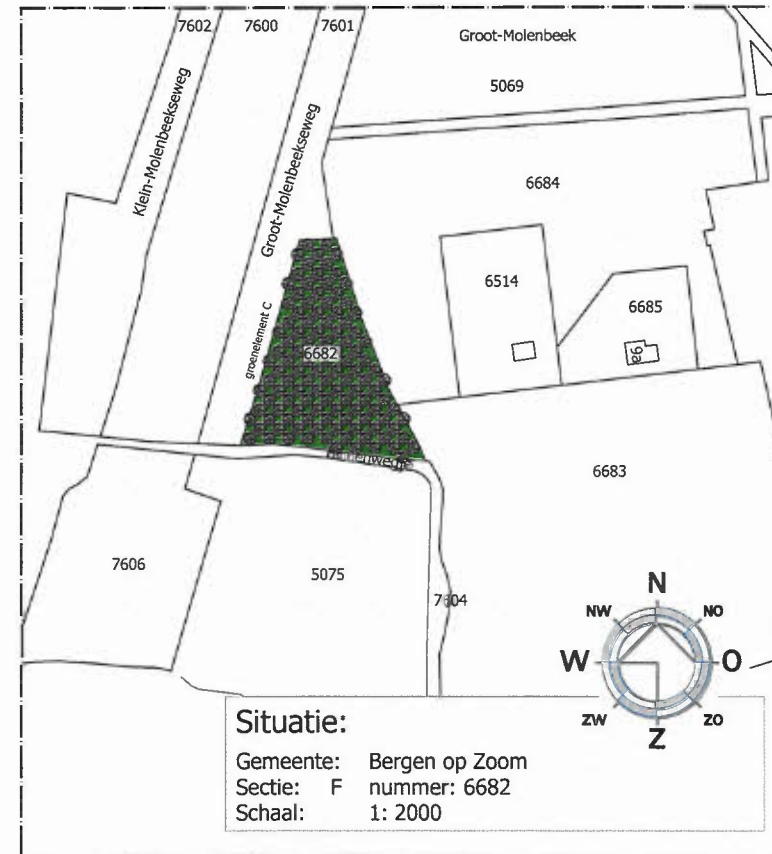
IN OPDRACHT VAN Landbouwbedrijf Snepvangers VOF Heimolen 41 4625 DC Bergen op Zoom TELEFOON 0164-256444		PROJECT 10256.012		WIJZIGINGEN	
		TEKENAAR RM		1 ^e	
		SCHAAL 1:2000		2 ^e	
		BLAD 2-03		3 ^e	.
TEKENING Landschappelijk inpassing bouwblok		DATUM 23-03-2012		4 ^e	.
ONDERWERP Landschappelijke inpassing aan de Heimolen 41 te Bergen op Zoom					

ONTWERP - ADVISERING - BOUW - MILIEU - RUIMTELIJKE ORDENING - BOUWBEGELEIDING

1



2

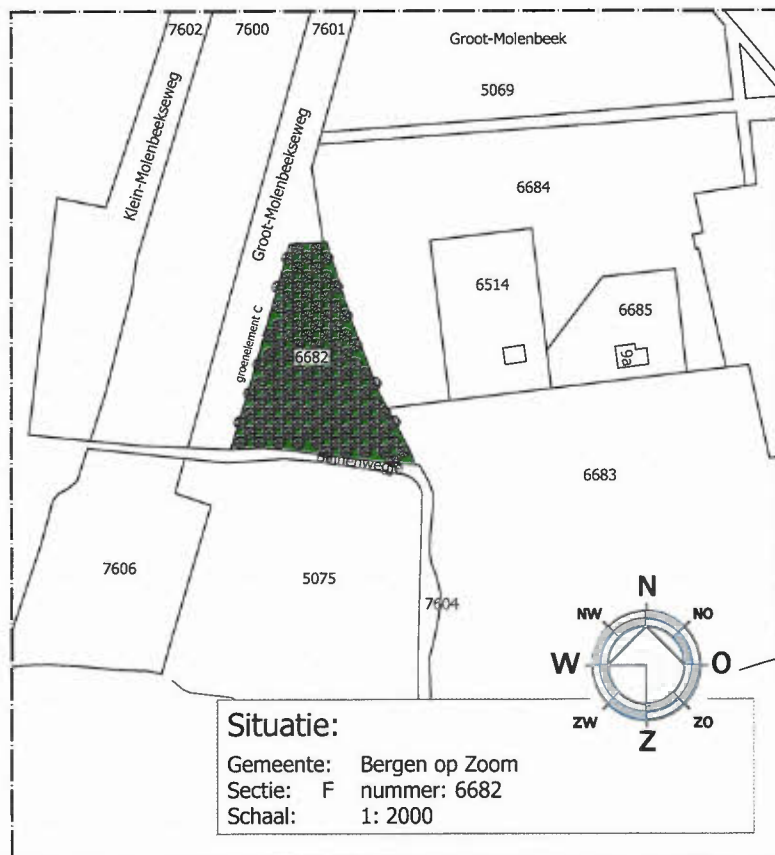


Dorpsstraat 54
 Tel.: (013) 519 94 58
 Fax: (013) 519 97 27

5113 TE Ulicoten
 www.vandunadvies.nl
 info@vandunadvies.nl

IN OPDRACHT VAN Landbouwbedrijf Snepvangers VOF Heimolen 41 4625 DC Bergen op Zoom TELEFOON 0164-256444			PROJECT 10256.012	WIJZIGINGEN	
TEKENING Overzichtstekening			TEKENAAR RM	1 ^e	
ONDERWERP Landschappelijke inpassing aan de Heimolen 41 te Bergen op Zoom			SCHAAL 1:2000	2 ^e	
			BLAD 1-03	3 ^e	.
			DATUM 23-03-2012	4 ^e	.

ONTWERP - ADVISERING - BOUW - MILIEU - RUIMTELIJKE ORDENING - BOUWBEGELEIDING



TE HERPLANTEN BOS

Oppervlakte 3350 m²

RENVOOI GROENELEMENT



plantverband 1,50x1,50m

Groenelement C

Groenelement C

BOS

Quercus robur
 Betule pendula
 Frangula Alnus
 Amelanchier lamarckii
 Pinus Sylvenstris

Zomereik
 Gewone Berk
 Vuilboom
 Krent
 Grove Den



Dorpsstraat 54
 Tel.: (013) 519 94 58
 Fax: (013) 519 97 27

5113 TE Ulicoten
 www.vandunadvies.nl
 info@vandunadvies.nl

IN OPDRACHT VAN Landbouwbedrijf Snepvangers VOF Heimolen 41 4625 DC Bergen op Zoom TELEFOON 0164-256444		PROJECT	10256.012	WIJZIGINGEN
TEKENING		TEKENAAR	RM	1 ^e
TELEFOON		SCHAAL	1:2000	2 ^e
TEKENING		BLAD	3-03	3 ^e
ONDERWERP		DATUM	23-03-2012	4 ^e
Landschappelijk inpassing bos				
Landschappelijke inpassing aan de Heimolen 41 te Bergen op Zoom				

ONTWERP - ADVISERING - BOUW - MILIEU - RUIMTELIJKE ORDENING - BOUWBEGELEIDING

B. Houtsingel met boomvormers					
Plantmateriaal	m ¹	st / m ¹			
Zwarte populier 12-14 (Populus Nigra)	180 x	0,2 =	36		
Eenstijlige meidoorn 80-100 (Crataegus Monoguna)			80		
Krent 80-100 (Amelanchier lamarckii)			80		
Sleedoorn 80-100 (Prunus spinosa)			80		
Vuilboom 80-100 (Frangula Alnus)			80		
Vogelkers 80-100 (Prunus Padus)			80		
Liguster 80-100 (Ligustrum vulgare)			80	+	
Totaal bosplantsoen			480		
	st	€ / st			
Kosten boompalen en boomband	36 x	6,5 =	€ 234,00	-->	€ 234,00
Kosten plantmateriaal	st	€ / st			
Zwarte populier 12-14 (Populus Nigra)	36 x	35 =	€ 1.260,00	-->	€ 1.260,00
Totaal bosplantsoen	480 x	0,65 =	€ 312,00	-->	€ 312,00
Kosten inboeten	st	€ / st			
Zwarte populier 12-14 (Populus Nigra)	4 x	35 =	€ 140,00	-->	€ 140,00
Totaal bosplantsoen	40 x	0,65 =	€ 26,00	-->	€ 26,00
	uren	€ / uur			
Kosten aanplant	16 x	35 =	€ 560,00	-->	€ 560,00
	uren	€ / uur			
Kosten onderhoud gemiddeld per jr	20 x	35 =	€ 700,00		
	€	kap.factor			
Onderhoud gekap. met factor 10	700 x	10 =	€ 7.000,00	-->	€ 7.000,00
					€ 9.194,00 -/-

C. Nieuw bos					
Plantmateriaal	m ²	st / m ²			
Totaal beplanting	3350 x	0,45 =	1508		
Zomereik 80-100 (Quercus robur)			302		
Gewone Berk 80-100 (Betula pendula)			301		
Vuilboom 80-100 (Frangula Alnus)			302		
Krent 80-100 (Amelanchier lamarckii)			302		
Grove Den 80-100 (Pinus Sylvestris)			301		
	st	€ / st			
Kosten plantmateriaal	1508 x	0,65 =	€ 979,88	-->	€ 979,88
	st	€ / st			
Kosten inboeten	0 x	0,65 =	€ 0,00		
	uren	€ / uur			
Kosten aanplant	16 x	35 =	€ 560,00	-->	€ 560,00
	uren	€ / uur			
Kosten onderhoud gemiddeld per jr	0 x	35 =	€ 0,00		
	€	kap.factor			
Onderhoud gekap. met factor 10	0 x	10 =	€ 0,00		
					€ 1.539,88 -/-

Totaal

Waardevermindering minus investering komt per saldo op een negatief totaal

-€ 2.289,63

Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering

Heimolen 41 te Bergen op Zoom 15-03-2012

Waardevermeerdering

		ha		
Opp bouwvlak voor		1,9600		
Opp bouwvlak na		2,4000		
Vergroting bouwvlak		0,4400		
	€ per ha	ha		
Waarde cultuurgrond	62.500 x	0,4400 =	27500	
Waarde nieuw bouwvlak	250.000 x	0,4400 =	110000	
Waardevermeerdering door planologische wijziging			€ 82.500,00	

Investering

Investering op basis van redelijkheid	20% x	82500 =	€ 16.500,00	--> € 16.500,00 +/-
---------------------------------------	-------	---------	-------------	---------------------

Waardedaling ondergrond groenelement

Oppervlakte groenelement	lengte	breedte	opp in m ²	
Boomrij (zomereik) op erf	70 x	1,5 =	105	
Boomrij (populier) + struweel op erf	180 x	4 =	720	
Nieuw bos op bestemming natuur (geen waardedaling)			3350	
Totaal oppervlakte groenelementen			4175	
Totaal oppervlakte waardedaling			825	
	€ per ha	ha		
Waarde cultuurgrond	62.500 x	0,0825 =	5156,25	
Waarde groenelement	5.000 x	0,0825 =	412,5	
Waardevermindering door planologische wijziging			€ 4.743,75	--> € 4.743,75 -/-

Kosten (erf)beplanting

A. Boomrij				
Plantmateriaal	m ¹	st / m ¹		
Zomereik 12-14 (Quercus Robur)	70 x	0,2 =	14	
	st	€ / st		
Kosten boompalen en boomband	28 x	6,5 =	€ 182,00	--> € 182,00
	st	€ / st		
Kosten plantmateriaal	14 x	95 =	€ 1.330,00	--> € 1.330,00
	st	€ / st		
Kosten inboeten	2 x	95 =	€ 190,00	--> € 190,00
	uren	€ / uur		
Kosten aanplant	6 x	35 =	€ 210,00	--> € 210,00
	uren	€ / uur		
Kosten onderhoud gemiddeld per jr	4 x	35 =	€ 140,00	
	€	kap.factor		
Onderhoud gekap. met factor 10	140 x	10 =	€ 1.400,00	--> € 1.400,00
				€ 3.312,00 -/-