

Bedrijfsontwikkelingsplan

L. en J. Grooten

Tienbaan ong. te Bocholtz

Bedrijfsontwikkelingsplan

L. en J. Grooten

Tienbaan ong. te Bocholtz

Rapportnummer: M153956.002/HST

Naam opdrachtgever: de heren L. en J. Grooten

Adres opdrachtgever: Koolhoverweg 28-A
6351 JD Bocholtz

Opsteller: ing. H.N.J.M. Steins

Datum: 27 juli 2016

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Algemene gegevens	3
2	Algemene bedrijfsgegevens.....	4
2.1	Soort bedrijf.....	4
2.2	Bestaande bedrijfssituatie en voornemen	4
2.3	Ondernemers.....	6
2.4	Continuïteit.....	6
3	Specifieke productiegegevens	7
3.1.1	Specifieke productiegegevens	7
3.1.2	Verbreding van het agrarische bedrijf	9
3.1.3	Grondsituatie.....	10
3.1.4	Volwaardigheid.....	10
4	Beoogde ontwikkeling.....	11
4.1	Aanleiding project en plangebied.....	11
4.2	Toekomstige bedrijfsvoering.....	12
5	Bestemmingsplan en beleid.....	15
5.1	Bestemmingsplan ‘Buitengebied Simpelveld’	15
5.2	Actualisatie bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (2015).....	15
5.3	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	16
5.3.1	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	17
5.3.2	Limburgs Kwaliteitsmenu	20
	Bijlagen	23

1 Algemene gegevens

Gegevens bedrijf

(Bedrijfs-)naam : Vleesveebedrijf Joost Grooten en
Loon- en Grondverzetbedrijf L. Grooten
Straat en huisnummer : Koolhoverweg 28-A
Postcode en plaats : 6351 JD Bocholtz
Telefoonnummer(s) : 06-13368264 (Joost Grooten)
E-mailadres : vleesveebedrijf-joostgrooten@kpnmail.nl

Gegevens adviseur

Organisatie : Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV
Contactpersoon : ing. H.N.J.M. Steins
Telefoonnummer(s) : 0475-459260 / 06-20397803
E-mailadres : hsteins@aelmans.com

2 Algemene bedrijfsgegevens

2.1 Soort bedrijf

Hoofdtak	:	Rundvleesveehouderij en loonwerkbedrijf Productie van Bief select rundvlees (gesloten ketensysteem)
Neventak	:	Akkerbouw
Is er omschakeling aan de orde?		<u>Nee</u>
Nieuwe hoofdtak	:	n.v.t.
Neventak	:	n.v.t.

2.2 Bestaande bedrijfssituatie en voornemen

Vleesveebedrijf Joost Grooten en Loon- en Grondverzetbedrijf L. Grooten (hierna: initiatiefnemers) exploiteren momenteel hun bedrijven vanaf een drietal locaties in de gemeente Simpelveld. Dit betreft de locaties:

- 1) Koolhoverweg 28-A (vleesveetak);
- 2) Waalbroek 3 (loon- en grondverzet) en
- 3) Kievit 10 (opslag voedermiddelen en hooi en stro).

Daarnaast beschikken ze over een nog onbebouwde agrarische bouwka­vel op de locatie Tienbaan ong.

Het voornemen bestaat om een deel van de bedrijfsactiviteiten te concentreren en te verplaatsen naar de bestaande (nog onbebouwde) agrarische bouwka­vel aan de Tienbaan ong. te Bocholtz. Deze bouwka­vel is ook in eigendom van initiatiefnemers. Planologisch is er daarmee geen sprake van een nieuwvestiging maar van het vergroten en verschuiven van een bestaande bouwka­vel.

Voor wat betreft het oprichten van bebouwing is er wel sprake van een nieuwvestiging, omdat er op deze locatie nog geen gebouwen staan. Uitgangspunt van dit BOP is dat er met het verplaatsen en concentreren van een aantal bedrijfsactiviteiten op de locatie Tienbaan ong. op die locatie sprake is van een nieuwvestiging en dat het bedrijf op de locatie Koolhoverweg 28-A als zelfstandig bedrijf wordt voortgezet.

Ter plekke van de locaties Waalbroek 3 en Kievit 10 zullen initiatiefnemers hun activiteiten staken. De locatie Kievit 10 is inmiddels verkocht aan een bedrijf dat zich richt op zorg met gehandicapten en paarden; hetgeen de gemeente Simpelveld een wenselijke ontwikkeling vindt. Het uitsluitend opslaan van voedermiddelen en stro op die locatie, zoals nu plaats vindt, acht de gemeente minder wenselijk.

Verplaatsing van alle bedrijfsactiviteiten naar de bestaande bedrijfslocatie Koolhoverweg 28-A is niet mogelijk, omdat daar de bouwka­vel vanwege de ligging nabij woningen van derden niet kan worden uitgebreid. Ook loopt de ontsluiting daar via de bebouwde kom over een te smalle weg, waardoor er in het verleden regelmatig problemen (geluids- en verkeersoverlast) waren met omwonenden. Deze locatie blijft in de huidige omvang (dus zonder loonwerkactiviteiten) als zelfstandige bedrijfslocatie in gebruik.

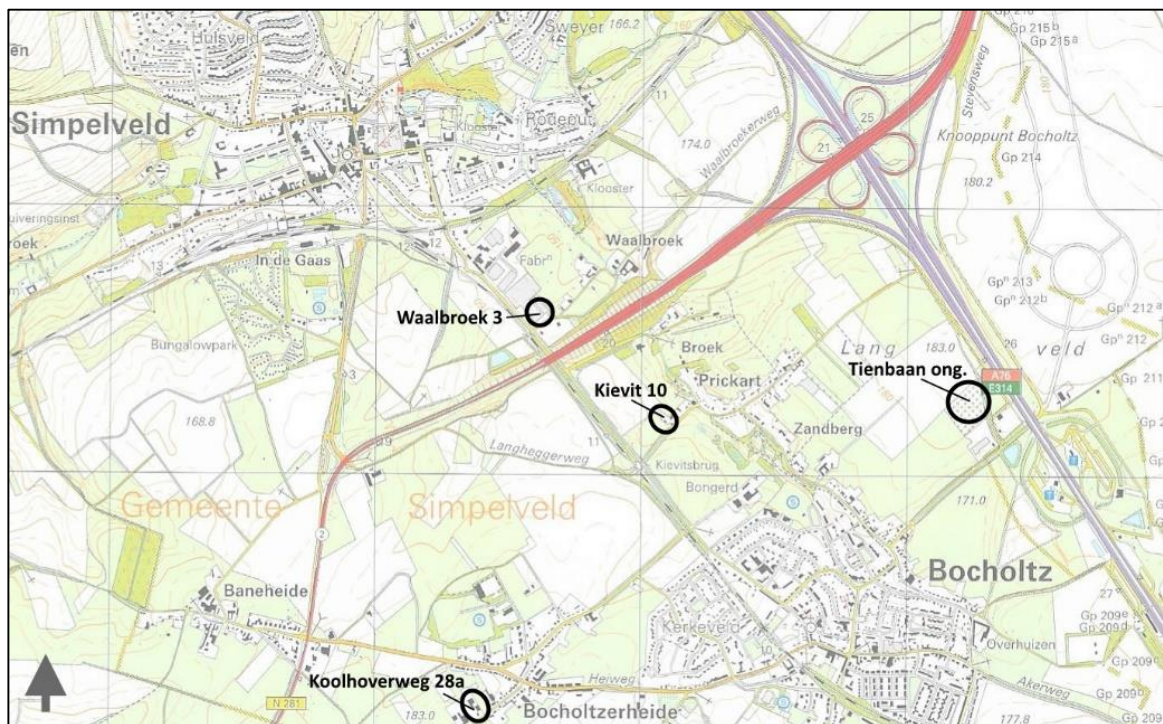
De toekomstige bedrijfsvoering zal derhalve plaats vinden vanaf de (bestaande) locatie Koolhoverweg 28-A en de (nieuwe) locatie Tienbaan ong. te Bochtoltz. Aan de Tienbaan ong. ligt al een onbebouwde bouwkaavel voor bedrijfsvestiging. Daarmee blijven er voor de toekomst uiteindelijk 2 van de 4 bedrijfslocaties over.

De bestaande bedrijfslocatie aan de Koolhoverweg 28-A wordt in de toekomst geëxploiteerd door R. (Ruben) Grooten (zoon van L. Grooten). De nieuwe bedrijfslocatie aan de Tienbaan ong. wordt geëxploiteerd door J. (Joost) Grooten. Er wordt daarmee geen extra bouwkaavel gecreëerd; er wordt een bestaande bouwkaavel benut voor het oprichten van nieuwe bebouwing om daarmee bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken.

Op onderstaande topografische kaart zijn de vier bestaande bedrijfslocaties aangegeven.

Voor de beoogde nieuw te realiseren bebouwing aan de Tienbaan ong. is de ter plaatse aanwezige agrarische bouwkaavel (circa 0,65 ha) ontoereikend, en derhalve dient deze te worden vergroot naar circa 1,7 hectare.

Het college van burgemeester en wethouders van Simpelveld heeft op 9 juni 2015 besloten in principe medewerking te verlenen aan het vergroten van deze agrarische bouwkaavel. De vergroting van die bouwkaavel wordt meegenomen in het te actualiseren bestemmingsplan 'Buitengebied'.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding van de vier bestaande bedrijfslocaties

- Samenloop planvoornemen Grooten en buurman Gerón

Naast de vergroting wordt tevens het opschuiven van de bouwkaavel van initiatiefnemers meegenomen; dit t.b.v. de uitbreiding van de bouwkaavel van Géron (rundveehouderij). Zonder het opschuiven van de bouwkaavel van Grooten zou het melkrundveebedrijf van Geron 'op slot' worden gezet.

Uitbreiding van het bedrijf Géron is in verband met de aanwezigheid van gastransportleidingen

achter het bedrijf (aan de zuidwestzijde) alleen mogelijk in noordelijke richting (richting de bouwkvavel van L. Grooten). De uitbreidingsbehoefte van het bedrijf Géron is echter zodanig groot dat in dat geval de bouwkvavels elkaar zouden overlappen.

Lange tijd was de gewenste uitbreiding voor Géron niet realiseerbaar, omdat de uitbreidingslocatie niet van de toenmalige eigenaar kon worden gekocht. De heer Grooten heeft nu als nieuwe eigenaar aangegeven bereid te zijn mee te werken aan een oplossing voor Géron. Die oplossing bestaat uit het verplaatsen van de bouwkvavel van de initiatiefnemers in noordelijke richting. Daardoor ontstaat er tussen de bouwkvavels van Grooten en Géron een ruimte, die benut kan worden om de bouwkvavel van Géron te vergroten zodat Géron zijn melkrundveebedrijf kan uitbreiden. Bijkomend voordeel is dat de totale bebouwing van beide bedrijven op deze wijze maximaal geclusterd wordt.

Het college van burgemeester en wethouders van Simpelveld heeft op 28 oktober 2015 besloten, om in aansluiting op het principebesluit van 9 juni 2015 (vergroten bouwkvavel Tienbaan ongenummerd), nu ook in principe medewerking te willen verlenen aan het verplaatsen van de te vergroten bouwkvavel Tienbaan ongenummerd en het uitbreiden van de bouwkvavel Tienbaan 1. Het vergroten en verplaatsen van de bouwkvavel Tienbaan ongenummerd en de uitbreiding van de bouwkvavel Tienbaan 1 zijn meegenomen in het te actualiseren bestemmingsplan 'Buitengebied'.

2.3 Ondernemers

Ondernemers in de huidige bedrijfsvorm: eenmanszaak

	<i>Persoon 1</i>	<i>Persoon 2</i>
<i>Naam</i>	dhr. L. Grooten	Dhr. J. Grooten
<i>Geboortedatum</i>	10-08-1951	21-04-1980
<i>Hoofdberoep (fulltime)</i>	Vleesveehouder/ Loonwerker	Vleesveehouder/ loonwerker
<i>Nevenberoep & aantal uren</i>	n.v.t.	n.v.t.

2.4 Continuïteit

Is de continuïteit van het bedrijf, voor de komende 10 jaar (bestemmingsplanperiode) gegarandeerd?

- ☐ Nee
- ☒ Gezien de leeftijd van de huidige ondernemer (Joost Grooten) is deze vraag niet van toepassing Dhr. L. Grooten (senior) bouwt zijn activiteiten binnen het bedrijf af en Ruben Grooten zet de bedrijfsactiviteiten op de locatie Koolhoverweg 28-A voort in de huidige omvang.
- ☐ Ja, namelijk:
 - ☐ Bedrijfsopvolger aanwezig (leeftijd ouder dan 18 jaar)
 - ☐ Bedrijfsovernamkandidaat (bijvoorbeeld schoolgaand en jonger dan 18 jaar)
 - ☐ Samenwerking met andere agrariër

3 Specifieke productiegegevens

3.1.1 Specifieke productiegegevens

- Tienbaan ong.

De gegevens van de toekomstige situatie, na de beschreven bedrijfsontwikkeling, hebben betrekking op het jaar: 2017 e.v.. Joost Grooten gaat dit bedrijf exploiteren. L Grooten (sr.) bouwt zijn werkzaamheden gedurende de komende jaren af en treedt dan uit het bedrijf.

Op de locatie Tienbaan ong. wordt stalruimte gebouwd voor het houden van circa 200 stuks rundvleesvee. Het zijn dieren van het vleesras Blonde d'Aquitaine, Piemontese, Limousin en Partenaïse. Deze dieren worden gehouden in een gesloten ketensysteem onder het protocol 'Beter Leven 2 Sterren' van de Dierenbescherming (Stichting Beter Leven Keurmerk). De vraag naar het kwaliteitsvlees uit deze keten is sterk groeiende. De productie wordt daarbij afgestemd op de vraag.

De dieren worden gehouden in potstallen op stro. De voedermiddelen worden grotendeels op eigen bedrijf of in de regio geteeld; evenals het stro, waarover vaste afspraken zijn gemaakt met akkerbouwers uit de streek.

Voor de dieren in dit ketensysteem wordt een gegarandeerde prijs betaald welke circa € 0,30 per kg/geslacht gewicht hoger ligt dan de reguliere marktprijs. Daarnaast is door de gesloten keten sprake van lagere veeartskosten en lagere uitval. Hierdoor ligt het saldo per stier circa € 250,- hoger dan in de reguliere rundvleesveehouderij. Een saldoberekening voor 'bief/select' is toegevoegd als **bijlage 3**.

Vorenstaande betekent dat de Standaardverdien capaciteit (SVC) ook ongeveer € 250,- hoger ligt dan berekend op basis van de reguliere norm+ omdat de overige kosten vergelijkbaar zijn.

De SVC in de reguliere vleesstierenhouderij bedraagt circa €75,- per stier. In de situatie van Grooten bedraagt die SVC circa € 325,- per stier/jaar. Op jaarbasis levert dit circa € 50.000,- extra SVC op.

De standaardbedrijfsomvang op grond van de bedrijfsvoering op de locatie Tienbaan ong. komt neer op een SVC van € 25.070,-.

Met het houden van de vleesstieren binnen het keurmerk 'Bief Select' komt die SVC uit op circa € 75.000,-. Daarmee is bij dit bedrijf voor wat betreft de agrarische productietak (dus exclusief de loonwerkactiviteiten) al sprake van een middelgrote bedrijfsomvang.

De loonwerkactiviteiten binnen de landbouw richten zich op:

- Graswinning;
- Mais zaaien;
- Vaste mest, kalk en compost strooien;
- Hooi en stro persen;
- Grondverzet bij bouwwerkzaamheden en bestratingswerk op bedrijven.

- Koolhoverweg 28-A

Het bestaande bedrijf op de locatie Koolhoverweg 28-A wordt voortgezet door Ruben Grooten (zoon van L. Grooten sr). Naast dit bedrijf heeft hij nog een neveninkomen uit een baan buiten het bedrijf. Dit bedrijf mag op deze locatie niet verder uitbreiden en er mogen op die locatie geen loonwerkactiviteiten meer terugkomen. Dit is met de gemeente overeengekomen om daarmee de milieuproblematiek op de locatie Koolhoverweg 28-A te verminderen en het nieuwe bedrijf aan de Tienbaan ong. (uitbreiding bestaande bouwkaavel) ontwikkelruimte te geven. Dit betekent dat de huidige bedrijfsactiviteiten aan de Koolhoverweg 28-A worden bevroren op het huidige niveau. Er mogen daarmee op die locatie in de toekomst geen loonwerkactiviteiten meer plaatsvinden en het veebestand mag niet meer uitbreiden. Dit wordt in het bestemmingsplan uitgesloten.

Dit bedrijf beschikt over ruim 24 hectare landbouwgrond, welke ook bij dit bedrijf in gebruik blijft. Als **bijlage 4** is een overzicht van de tot dit bedrijf behorende gewaspercelen (Dienst Regelingen) toegevoegd. De stalruimte Op de locatie Koolhoverweg 28-A biedt ruimte aan 140 stuks rundvleesvee en er is opslagruimte voor ruwvoer voor circa 10 hectare snijmais. Er worden dieren van het vleesras Blonde d'Aquitaine, Piemontese, Limousin en Partenaise gehouden in een gesloten ketensysteem onder het protocol 'Beter Leven 2 Sterren' van de Dierenbescherming (Stichting Beter Leven Keurmerk).

De dieren worden gehouden in potstallen op stro. De voedermiddelen worden grotendeels op eigen bedrijf of in de regio geteeld; evenals het stro, waarover vaste afspraken zijn gemaakt met akkerbouwers uit de streek.

Voor de dieren in dit ketensysteem wordt een gegarandeerde prijs betaald welke circa € 0,30 per kg/geslacht gewicht hoger ligt dan de reguliere marktprijs. Daarnaast is door de gesloten keten sprake van lagere veeartskosten en lagere uitval. Hierdoor ligt het saldo per stier circa € 250,- hoger dan in de reguliere rundvleesveehouderij.

Vorenstaande betekent dat de Standaardverdien capaciteit (SVC) ook ongeveer € 250,- hoger ligt dan berekend op basis van de reguliere norm+ omdat de overige kosten vergelijkbaar zijn.

De SVC in de reguliere vleesstierenhouderij bedraagt circa €75,- per stier. In de situatie van Ruben Grooten bedraagt die SVC circa € 325,- per stier/jaar. Op jaarbasis levert dit circa € 35.000,- extra SVC op.

De standaardbedrijfsomvang op grond van de bedrijfsvoering op de locatie Koolhoverweg 28-A komt neer op een SVC van € 19.670,- (zie **bijlage 2**).

Met het houden van de vleesstieren binnen het keurmerk 'Bief Select' komt die SVC uit op circa € 55.000,-. Daarmee is bij dit bedrijf ook in de toekomst toch nog sprake van een kleine bedrijfsomvang (SVC tussen € 25.000,- en 60.000,-). De arbeidsinzet bedraagt daarbij 0,75 tot 1,5 arbeidsjaareenheden (aje).

3.1.2 Verbreding van het agrarische bedrijf

Onder de term verbrede landbouw vallen een veelheid aan ondergeschikte activiteiten die aan de landbouw gerelateerd zijn, maar niet behoren tot de primaire productielandbouw.

Heeft u in uw bedrijfsconcept (Tienbaan ong.) een verbrede agrarische activiteit?

X Nee

	<i>Huidig</i>	<i>Toekomst</i>
☐ Ja, namelijk:		
☐ Zelf producten verwerken	...	...
☐ Met huisverkoop (...% van de totale afzet)	...	...
☐ Met verblijfsrecreatie		
☐ kamperen	...	...
☐ appartementen	...	...
☐ anders, namelijk	...	...
☐ Met dagrecreatie	...	...
☐ Met stalling of verhuur	...	...
☐ Met zorgtaken	...	...
☐ Natuur- en Landschapsbeheer (volgens Programma Beheer)		
☐ Oppervlak beheersovereenkomsten agrarisch natuurbeheer	...	...
☐ Oppervlak beheersovereenkomsten particulier natuurbeheer	...	...
☐ Overige natuur- en landschapsbeheer	...	...
☐ Anders, namelijk	...	...

Hou verhouden de bedrijfsresultaten tussen hoofd- en nevenactiviteiten zich ten opzichte van elkaar? Geef onderstaand een schatting van de procentuele verhouding aan (het totaal is uiteraard 100%).

	<i>Hoofdactiviteit</i>	<i>Nevenactiviteit</i>
X Winstopbrengst	100%	0%

3.1.3 Grondsituatie

(2016; voor locatie Tienbaan ong.)

	<i>Huidig</i>	<i>Toekomst</i>
X Oppervlakte in eigendom	ca. 2,5 ha	ca. 18,5 ha
X Oppervlakte kortdurende/langdurende pacht	ca. 43,5 ha	ca. 27,5 ha
o Oppervlakte met grondgebruiksverklaring	...	...
<i>Totaal eigendom / pacht</i>	<i>ca. 46 ha</i>	<i>ca. 46 ha</i>
<i>Feitelijk gebruik</i>		
X Erf (inclusief overige bebouwing)	ca. 1,5 ha	ca. 1,5 ha
X Akkerbouw	ca. 23 ha	ca. 23 ha
X Blijvend grasland	ca. 21,5 ha	ca. 21,5 ha
o Tijdelijk grasland	...	...
o Tuinbouw volle grond (incl. fruit)	...	...
o Tuinbouw staand glas	...	...
o Permanente teeltondersteunende voorzieningen	...	...
o Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	...	...
o Containervelden	...	...
o Snelgroeiend productiehout	...	...
o Braakland	...	...
o Cultuurgronden niet in gebruik	...	...
o Natuurlijke graslanden	...	...
o Bos (inclusief kerstdennen)	...	...

3.1.4 Volwaardigheid

- Tienbaan ong.

Onderhavige agrarische bedrijfsvoering is volwaardig. Gebruikmakend van de 'actuele' NSO-typering is sprake van een 'Klasse 3: 60.000 – 100.000 euro: middelgroot bedrijf'.

De standaardberekeningen is opgenomen in **bijlage 1** en de toelichting is nader verwoord onder paragraaf 3.1.1 van onderhavig BOP.

- Koolhoverweg 28-A

Ondanks dat verdere bedrijfsontwikkeling op deze locatie is uitgesloten vanwege de milieuhygiënisch moeilijke ligging nabij de kern van Baneheide heeft dit bedrijf een bedrijfsomvang welke toch nog als volwaardig bestempeld kan worden. Gebruikmakend van de 'actuele' NSO-typering is sprake van een 'Klasse 3: 25.000 - 60.000 euro: klein bedrijf'. Er is daarmee nog steeds sprake van een in hoofdzaak agrarische bedrijfsvoering waaruit een basisinkomen kan worden verworven. Met deze bedrijfsomvang is géén sprake van een nevenbedrijf.

De standaardberekeningen is opgenomen in **bijlage 2** en de toelichting is nader verwoord onder paragraaf 3.1.1 van onderhavig BOP.

4 Beoogde ontwikkeling

4.1 Aanleiding project en plangebied

Vleesveebedrijf Joost Grooten en Loon- en grondverzetbedrijf L. Grooten exploiteren momenteel op een drietal locaties hun bedrijven. Dit betreft ter plekke van de Koolhoverweg 28-A een vleesveetak (rundvee) met loonwerkactiviteiten, aan de Waalbroek 3 het loon- en grondverzet en op de locatie Kievit 10 opslag van voedermiddelen en hooi en stro.

De intentie was om de locatie aan de Koolhoverweg 28-A beperkt uit te breiden, ten behoeve van het kunnen opslaan van ruwvoer, dat benodigd is voor het vee gedurende het winterseizoen. Een uitbreiding van deze agrarische bouwka­vel wordt om landschappelijke en milieuhygiënische redenen echter niet mogelijk geacht; met name gezien de ligging nabij woningen van derden.

Op de locatie Koolhoverweg 28-A is opslagruimte aanwezig voor circa 5 hectare snijmais en 100 balen ruwvoer (voordroogkuil/hooi); overeenkomend met circa de oogst van 4 hectare grasland. Voor de circa 140 stuks vleesvee die op deze locatie worden gehouden is ongeveer 10 hectare snijmais nodig en 15 hectare grasland.

In de praktijk betekent vorenstaande dat bij een optimale benutting de 10 hectare snijmais kunnen worden opgeslagen en dat de ruwvoerbalen (circa 375 stuks) op afstand moeten worden opgeslagen.

De noodzaak voor extra opslagcapaciteit is echter blijvend aanwezig, alsmede de wens van initiatiefnemers om de vleesveehouderijtak uit te breiden. Binnen de bedrijfslocatie Koolhoverweg 28-A worden de dieren sinds een aantal jaren op stro gehouden met een keurmerk (Beter Leven 2 sterren) voor diervriendelijke huisvesting. Dit is een duurzaam houderijsysteem. Dit huisvestingssysteem vraagt meer ruimte per dier dan de traditionele huisvesting op roostervloeren. In overleg met de gemeente is gekeken naar de mogelijkheden om de bedrijfsvoering verder voort te zetten en te concentreren op de locatie aan de Tienbaan ong., alwaar sprake is van een vigerende agrarische bouwka­vel.

In dat verband is tevens de locatie Kievit 10 bij de plannen betrokken, aangezien een derde zich heeft gemeld bij initiatiefnemers met het verzoek deze locatie over te nemen voor het op kleinschalige wijze houden van paarden voor zorgactiviteiten met gehandicapten. Bij een overdracht van de locatie Kievit 10, dient de aldaar aanwezige opslag van Grooten te worden verplaatst naar de locatie aan de Tienbaan ongenummerd; evenals het tekort aan opslagcapaciteit zoals dat aanwezig is op de locatie Koolhoverweg 28-A.

Tevens is de locatie Waalbroek 3 betrokken bij de verplaatsing. Initiatiefnemers huren aldaar een te grote bedrijfsruimte ten behoeve van hun loonwerkactiviteiten. Omdat ze op deze locatie ook bouwpuin konden opslaan en ook gedurende één jaar mochten breken, was die locatie op zich toch nog geschikt voor de bedrijfsactiviteiten van de loonwerktak. Nu de bestemming van de locatie Waalbroek 3 recent zodanig gewijzigd is dat op die locatie geen brekeractiviteiten meer mogen plaatsvinden, heeft het voor initiatiefnemers ook geen zin om ter plekke bouwpuin op te slaan. Die activiteiten, welke ook op de locatie Tienbaan ong. zijn uitgesloten, zijn inmiddels dan ook verplaatst

uit de gemeente Simpelveld. Bijkomend gevolg is dat de locatie Waalbroek 3 grotendeels leeg is komen te liggen en veel te groot is voor alleen de loonwerkactiviteiten van cliënten. Om die reden en omdat de eigenaar van die locatie andere plannen heeft met dit bedrijfsterrein en de grootschalige bebouwing, zal de huur voor deze locatie door initiatiefnemers worden beëindigd. De loonwerkactiviteiten zouden dan verplaatst moeten worden (terugkeren) naar de Koolhoverweg 28-A, omdat dat de locatie is waar die activiteiten op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks zijn toegelaten. Een dergelijke verplaatsing naar de Koolhoverweg 28-A is echter niet duurzaam vanwege de ligging van die locatie nabij woningen van derden en aan een te smalle weg door een woonwijk, waardoor een goede ontsluiting van die locatie niet is gewaarborgd en milieuoverlast (geluid, verkeer en fijn-stof) wordt veroorzaakt.

4.2 Toekomstige bedrijfsvoering

Om de hiervoor geschetste problematiek op te lossen, is in samenspraak met de gemeente gekeken naar de ontwikkeling van dit bedrijf. Daartoe is voor dit project aan de Tienbaan ong. een toekomstbestendig eindbeeld vervaardigd in de vorm van een situatietekening, waarop de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke bebouwing en oppervlakten van die bebouwing is weergegeven; rekening houdende met de uitbreidingsbehoefte van het naastgelegen melkrundveebedrijf van Geron (in de kleur grijs weergegeven vlakken is de bestaande bebouwing).



Situatieschets bouwplannen project Tienbaan 1 en Tienbaan ongenummerd

Uit onderstaande beschrijving van het bouwplan volgt dat er zowel vanuit landschappelijk als vanuit bedrijfstechnisch oogpunt sprake is van een zo optimaal mogelijke clustering en situering van de nieuwe bebouwing en voorzieningen, rekening houdende met de bestaande situatie en de uitbreidingsbehoefte van het melkrundveebedrijf van Geron.

Bouwplan Tienbaan ongenummerd (Grooten)

Het bouwplan aan de Tienbaan ongenummerd voorziet in het volgende:

- bouw nieuwe stalruimte (2 stuks) voor vleesstieren (Bief Select);
- bouw nieuwe loods;
- aanleg 3 sleufsilos;
- aanleg vaste mestopslag;
- aanleg wasplaats;
- bouw bedrijfswoning.

In de hierboven opgenomen situatieschets wordt de gewenste situatie van Tienbaan ongenummerd (Grooten) binnen de bouwkael weergegeven. In deze tekening zijn de bouwwerken middels de kleur rood weergegeven.

Er wordt voorzien in twee veestallen voor totaal circa 200 vleesstieren (rundvee) met een afmeting van circa 60 x 20 meter. In deze stallen worden de dieren op stro gehouden met een keurmerk voor diervriendelijke huisvesting.

Op het achterterrein, ten zuidwesten van de rundveestallen, komen een mestopslagplaats, 3 sleufsilos t.b.v. mais- en grasopslag en een ruimte voor de opslag voor hooi/stro in balen. Nabij de stal, op het erf, komen enkele silos voor krachtvoer.

Op het punt van de opslag van voer blijft er een relatie met het bestaande bedrijf aan de Koolhoverweg 28-A. Vanwege het tekort aan opslagcapaciteit op die locatie en vanwege het feit dat dat bedrijf niet meer in omvang mag toenemen, worden de voor dat bedrijf noodzakelijke voerbalen (circa 375 stuks) ook opgeslagen op de locatie Tienbaan ong. Eén keer per week vindt er dan transport plaats (één transport met trekken en aanhangwagen) tussen beide locaties. Er is dan geen noodzaak meer om die voerbalen los in het buitengebied op te slaan; hetgeen afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van het buitengebied. Het deels gebruiken van één bedrijfslocatie door twee agrarische bedrijven wordt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied mogelijk gemaakt door een in artikel 4 (Agrarisch-bedrijf), lid 6 (afwijken) opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor het college.

Voorts is het voornemen om de loonwerkactiviteiten, welke nu plaatsvinden op de locatie Waalbroek 3 en voor een klein deel op de locatie Koolhoverweg 28-A, in z'n geheel te verplaatsen naar deze locatie aan de Tienbaan. Het verrichten van loonwerkactiviteiten op de locatie Koolhoverweg 28-A wordt daarbij uitgesloten in de herziening van het bestemmingsplan. Het aantal mogelijke dagelijkse transportbewegingen neemt dan sterk af. In de huidige situatie bedraagt het gemiddeld aantal dagelijkse (zware) transportbewegingen voor machines en werktuigen en leveranciers t.b.v. loonwerk circa 15 per dag. Op het moment dat op de locatie Koolhoverweg 28-A loonwerkactiviteiten worden uitgesloten vervallen die dagelijkse transportbewegingen voor die activiteiten. De geluidsbelasting ten gevolge van die activiteiten op de woningen aan de Koolhoverweg vervalt daar dan ook mee.

Daarvoor is aan de Tienbaan ong. de bouw van een werktuigenloods met werkplaats/opslag en een

kantoor-/kantineruimte nodig. De afmeting van dit gebouw wordt circa 60 x 20 meter. Verder wordt er voorzien in een poetsplaats voor eigen machines, materieel en werktuigen.

Naast en tussen de twee gebouwen wordt het erf aangelegd voor parkeer- manoeuvreer- en stallingsdoeleinden. De stallingsdoeleinden zijn ten behoeve van de dagelijkse werkzaamheden en het aan- en afkoppelen van machines en werktuigen gedurende de werkdag. Machines werktuigen en materieel worden 's avonds en 's nachts binnen de bebouwing (werktuigenloods) gestald.

Voor toezicht op het vee op de locatie en voor de organisatie van de dagelijkse werkzaamheden, welke ook vaak buiten reguliere werktijden moeten plaatsvinden, is het noodzakelijk dat er een bedrijfswoning bij dit volwaardige bedrijf wordt gebouwd. Die bedrijfswoning past in stedenbouwkundig opzicht het best aan de noordzijde van de bouwkvael.

Vanwege de gunstige ligging van de gebouwen willen cliënten middels zonnepanelen op de daken overgaan tot het opwekken van duurzame energie.

Bij de verdere uitwerking van het planvoornemen in de vorm van een aanvraag omgevingsvergunning, zal ook het materiaalgebruik (welstand) verder worden uitgewerkt. Welstand heeft het bouwplan van de bedrijfsgebouwen in grote lijnen al goedgekeurd.

De benodigde bouwkvael ten behoeve bovengenoemd bouwplan zal ca. 1,72 ha. bedragen.

5 Bestemmingsplan en beleid

5.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Simpelveld'

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Simpelveld en 'Regels bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2008'. De projectlocatie is hierin aangewezen als "Agrarisch gebied" (artikel 9) en "Agrarisch bouwblok" (artikel 11). Specifiek is aangeduid dat geen bedrijfswoning is toegestaan. Het voorste deel van het plangebied ligt binnen een zone waarop het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing is. De vigerende bouwkael is bijgevoegd als **bijlage 5**.

Tevens ligt een gedeelte van de projectlocatie in de aanduidingen "toetsingsgebied leiding" en "veiligheidsgebied buisleidingstrook" als gevolg van de nabij gelegen bestemming "Leidingzone ondergrondse leidingen" (artikel 31). Tenslotte is de projectlocatie gelegen in het differentiatievlak "archeologische waarden".



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied' (links; 'agraris ch gebied' = geel) en kaartuitsnede 61 met bouwkael Tienbaan ong. (rechts)

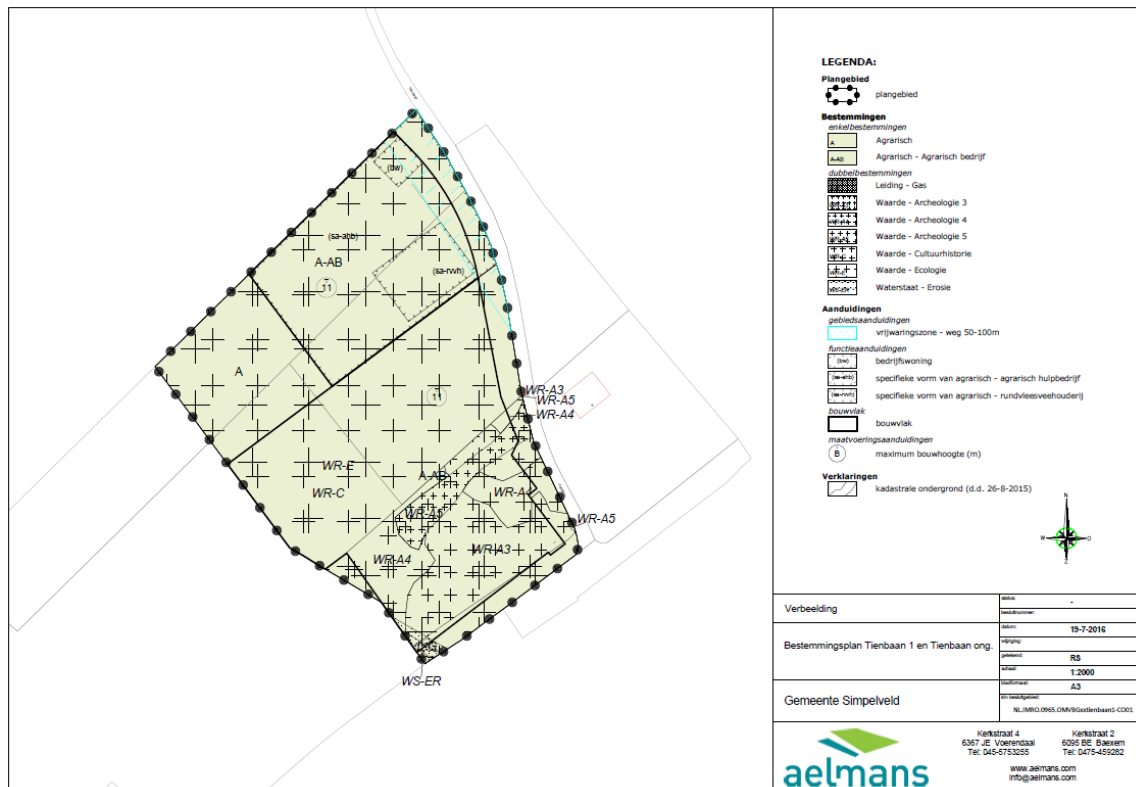
Ten behoeve van voorliggend project aan de Tienbaan ongenummerd moet het vigerende bouwvlak binnen het plangebied worden vergroot en worden verschoven en moet het bouwvlak van Tienbaan 1 worden vergroot. Ten behoeve van het project wordt aan de Tienbaan ongenummerd ook een bedrijfswoning gerealiseerd. Ten behoeve van het oprichten van de stalruimte voor vleesstieren zal op de oppervlakte van die stalruimte ook de aanduiding IV opgenomen moeten worden. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is dit niet (rechtstreeks) toegestaan.

5.2 Actualisatie bestemmingsplan 'Buitengebied' (2015)

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Buitengebied 2015" zijn de bestemmingen "Agrarisch gebied" en "Agrarisch bouwblok" vervangen door "Agrarisch" (artikel 3) en "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" (artikel 4). Tevens zijn er dubbelbestemmingen opgenomen voor "Leiding-Gas" (artikel 28), "Waarde-Archeologie 3" (artikel 33), "Waarde-Cultuurhistorie" (artikel 36) en "Waarde-

Ecologie” (artikel 37). Volgens artikel 48.3 gaat het belang van de dubbelbestemming voor de algemene (hoofd)bestemming.

Voorliggende planontwikkeling zal in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2015’ worden meegenomen. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke als bijlage aan het nieuwe bestemmingsplan ‘Buitengebied’ is gevoegd.



Plangebied met aanduiding beide bouwvlakken (Grooten; noordzijde en Geron; zuidzijde)

5.3 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

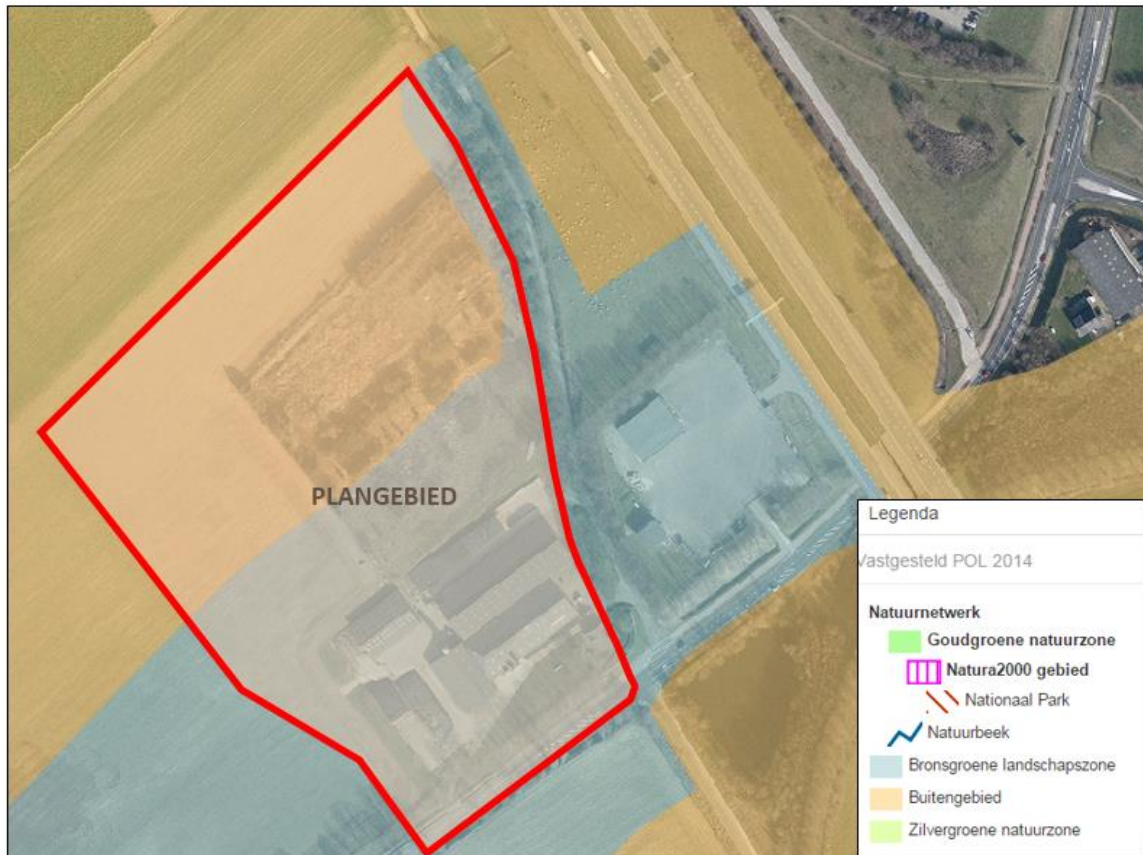
Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied (Grooten) is gelegen binnen de zonering ‘Buitengebied’.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone ‘Buitengebied’ betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de ‘Goudgroene natuurzone’, ‘Zilvergroene natuurzone’ en/of ‘Bronsgroene landschapszone’. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone ‘Buitengebied’ zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de

kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied Grooten en Géron.

5.3.1 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) heeft de provincie aan divers beleid een juridische vertaling gegeven. Hoofdstuk 2 'Ruimte', hoofdstuk 3 'Veehouderijen en Natura 2000' en hoofdstuk 4 'Milieubeschermingsgebieden' van de OvL2014 is voor voorliggende planontwikkeling relevant.

Duurzame verstedelijking

In paragraaf 2.2 van de OvL2014 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking', voortvloeiende uit artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening verwerkt (specifiek artikel 2.2.2, lid 1).

Aanvullend op deze ladder heeft de provincie bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht (artikel 2.2.2, lid 2).

De 'ladder' conform artikel 3.1.6, tweede lid, Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden*

- voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Voorop wordt ten aanzien van de toepassing van deze ladder op voorliggende planontwikkeling opgemerkt, dat strikt gezien geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Desalniettemin wordt hierna de ladder alsnog doorlopen ten aanzien van voorliggende planontwikkeling.

- a. Sprake is van een actuele behoefte van initiatiefnemers voor het realiseren van de ontwikkeling op onderhavige locatie. Ter plekke van de huidige bedrijfslocaties van Grooten is een tekort aan opslagruimte voor ruwvoer, alsmede geen mogelijkheid om de vleesveetak verder uit te breiden. Deze mogelijkheid bestaat wel ter plekke van het plangebied. Ter plekke van de locatie van Géron is eveneens een tekort aan opslagruimte voor ruwvoer, te weinig plaats voor de huisvesting van jongvee en geen plaats meer voor bedrijfsuitbreiding. Deze mogelijkheden bestaan wel op het naastgelegen gronden in het plangebied.
- b. De bestaande huidige bedrijfslocatie van Grooten aan de Koolhoverweg 28-A is ontoereikend voor doorontwikkeling van de bedrijfsvoering. Om die reden wordt de locatie Tienbaan ong. herbenut/omgevormd (getransformeerd) naar een omvang die noodzakelijk is voor de toekomstige bedrijfsvoering. Uitbreiding ter plekke van de bestaande bedrijfslocatie is niet mogelijk. Vanwege de aard van de gevestigde bedrijfsactiviteiten is herbenutting van gronden/bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied niet wenselijk. In dit verband wordt tevens opgemerkt dat de locatie van Grooten aan de Kievit 10 wordt herbenut door een derde, ten behoeve van het houden van paarden in combinatie met zorg. Ook de bestaande huidige bedrijfslocatie aan de Tienbaan 1, Géron, is ontoereikend voor doorontwikkeling van de bedrijfsvoering. Om die reden wordt de locatie grenzend aan de Tienbaan 1 herbenut/omgevormd (getransformeerd) naar een omvang die noodzakelijk is voor de toekomstige bedrijfsvoering. Uitbreiding ten zuiden/zuidoosten van de bestaande bedrijfslocatie is niet mogelijk vanwege de daar aanwezige gasleidingen en wegenstructuur.
- c. Ter plekke van het plangebied is sprake van een vigerende agrarische bedrijfsbestemming met directe bouw mogelijkheden. De locatie is echter tot op heden onbebouwd gebleven. Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling dient deze bouwkegel te worden uitgebreid en moet deze opschuiven in noordelijke richting t.b.v. uitbreiding van de locatie van Tienbaan 1. De ontsluiting van onderhavig plangebied ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is goed te noemen.

Middels voorliggende planontwikkeling wordt een algehele oplossing gecreëerd waarbij meerdere bedrijfslocaties zijn gemoeid. Leegstand van de locaties Waalbroek 3 (op bedrijventerrein) en Kievit 10 hoeft niet te worden verwacht. De locatie Kievit 10 wordt al hergebruikt binnen de zorg. De vrijgekomen gebouwen en grond aan de Waalbroek 3 wordt opgedeeld en verkocht in kleinere bedrijfskavels. Volgens de gemeente Simpelveld is dit een prima locatie voor de vestiging van kleinschalige bedrijven waarbij gelet op het behoud van een goed woon- en leefklimaat wel een

aantal regels – onder andere vastgelegd in het voornoemde bestemmingsplan - in acht moeten worden genomen.

Wonen Zuid-Limburg

In paragraaf 2.4 van de OvL2014 zijn regels opgenomen met betrekking tot woningbouw in Zuid-Limburg. Onderhavige deelgebieden zijn gelegen in deze regio. Vanwege de demografische ontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande krimp van de bevolking, dient in het kader van nieuwe woningbouw te worden voldaan aan specifieke regelgeving.

In beginsel wordt voorgeschreven dat een ruimtelijk plan in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Onder 'bestaande planvoorraad' wordt verstaan 'woningen die zijn opgenomen in de vóór 5 juli 2013 vastgestelde ruimtelijke plannen en die nog niet zijn gerealiseerd'.

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het realiseren van een bedrijfswoning en zodoende tot het toevoegen van één woning aan de bestaande planvoorraad. Het toevoegen van één woning aan de planvoorraad valt niet onder de werkingssfeer van de OvL2014 en wordt overgelaten aan de regio.

Het realiseren van de beoogde bedrijfswoning bij Tienbaan ongenummerd is niet opgenomen in de RWMP. Omdat sprake is van een bedrijfswoning gelieerd aan een nieuw bedrijf op een onbenutte agrarische bouwkaavel, is sprake van een specifiek geval. De regio heeft hierin niet voorzien in de RWMP. De bestuurscommissie Wonen heeft derhalve op aangeven van de gemeente Simpelveld besloten om onderhavige bedrijfswoning toe te voegen aan de programmering. Daarmee wordt voldaan aan het regionale woonbeleid.

Intensieve veehouderij (Tienbaan ongenummerd)

In paragraaf 2.11 van de OvL2014 wordt onder artikel 2.11.2 lid 1, aangegeven dat een ruimtelijke plan niet voorziet in de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij buiten een op de kaarten, behorende bij deze verordening, als ontwikkelingsgebied intensieve veehouderij aangewezen gebied.

Onder artikel 2.11.2 lid 3 wordt vervolgens aangegeven, dat het verbod van het 1^e lid niet van toepassing is op incidentele nieuwvestiging van een intensieve veehouderij die per saldo leidt tot een kwalitatieve verbetering van het leefklimaat. Voorwaarde is dat er sprake is van een duurzame vestigingslocatie en er een koppeling is met de beëindiging van vergelijkbare activiteiten. Deze uitzondering geldt niet binnen de Goudgroene Natuurzone en binnen extensiveringsgebieden intensieve veehouderij.

De voorgenomen planontwikkeling is niet gelegen in de Goudgroene Natuurzoen en ook niet binnen een extensiveringsgebied intensieve veehouderij

Er is wel sprake van het realiseren van een tweetal veestallen voor totaal circa 200 vleesstieren. De vleesveehouderij vormt een onderdeel (neventak) van de bedrijfsvoering op de locatie Tienbaan ong. (Grooten). De hoofdtak op Tienbaan ongenummerd is het agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Het houden van vleesvee op deze locatie is middels een aanduiding op de verbeelding beperkt tot de oppervlakte van de twee stallen. Het houden van vleesstieren wordt gezien als intensieve

veehouderij. Het plangebied is niet gelegen in een aangewezen ontwikkelingsgebied intensieve veehouderij. Aan artikel 2.11.2 lid 1 wordt dus niet voldaan.

Echter, met betrekking tot artikel 2.11.2 lid 3 kan gesteld worden dat het plangebied is gelegen op een duurzame locatie en niet leidt tot een slecht woon- en leefklimaat voor de naaste omgeving zoals toegelicht in paragraaf 5.4 van voorliggend document.

Met betrekking tot beëindiging van vergelijkbare activiteiten is in paragraaf 2.2.2 van voorliggend document al aangegeven dat de planontwikkeling tevens indirect positieve effecten heeft op de ander drie locaties van Grooten. Onderstaand worden deze nog eens geduid:

- Er worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten opgestart. Het gaat alleen om het verplaatsen van bedrijfsactiviteiten die ook in de huidige bedrijfsvoering al worden uitgeoefend op niet duurzame bedrijfslocaties.
- Op de locatie Koolhoverweg 28-A komt de aanduiding 'Agrarisch hulp- en nevenbedrijf' te vervallen. Op die locatie kan zich in de toekomst dan geen loonwerkbedrijf en/of ander agrarisch- technisch en/of hulpbedrijf meer vestigen. De dagelijkse transportbewegingen van zwaar landbouwverkeer (circa 15 per dag), welke gepaard gaan met de exploitatie van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf vervallen daarmee. De verkeersoverlast, de daarmee gepaard gaande uitstoot van fijn-stof en de geluidsbelasting op de omliggende woningen wordt daarmee sterk verminderd. Er is daarmee op deze locatie alleen nog sprake van regulier agrarisch verkeer dat behoort bij een agrarisch bedrijf.
- Op de locatie Koolhoverweg 28-A wordt het aantal dieren niet verder uitgebreid. Dit blijft gehandhaafd op het huidige aantal (140 stuks). Het overschot aan ruwvoer kan in de toekomst op de locatie Tienbaan ong. worden opgeslagen. Er is daarmee geen noodzaak meer om de bouwkael aan de Koolhoverweg 28-A uit te breiden; waarmee tevens uitbreiding van het veebestand is uitgesloten en er feitelijk sprake is van een stand-still op die locatie voor wat betreft de intensieve veehouderijtak.
- Het aantal vestigingsplaatsen van het bedrijf wordt teruggebracht van 4 naar twee. Potentieel overlast veroorzakende bedrijfsonderdelen (geur, geluid, fijn-stof, verkeer) worden daarbij verplaatst naar een locatie (Tienbaan ong.) op afstand van woonbebouwing. Dit betekent een win-winsituatie voor bedrijf en (woon)omgeving.
- Met de verkoop van de locatie Kievit 10 kan tegemoet worden gekomen aan een zorgvraag vanuit de samenleving. Door op deze locatie kleinschalige zorgactiviteiten met paarden toe te laten, wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte welke de gemeente ondersteunt.

Hiermee staat de Ovl2014 de planontwikkeling niet in de weg.

5.3.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is de module 'agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' van toepassing. Deze module is tevens van toepassing op agrarische hulp- en/of nevenbedrijven. In beginsel dient op basis van deze module sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfslocaties, alsook dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van het hemelwater. In geval van uitbreidingen boven de referentiemaat van

1,5 hectare – hetgeen op voorliggende planontwikkeling eveneens van toepassing is – gelden tevens aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen (tegenprestatie).

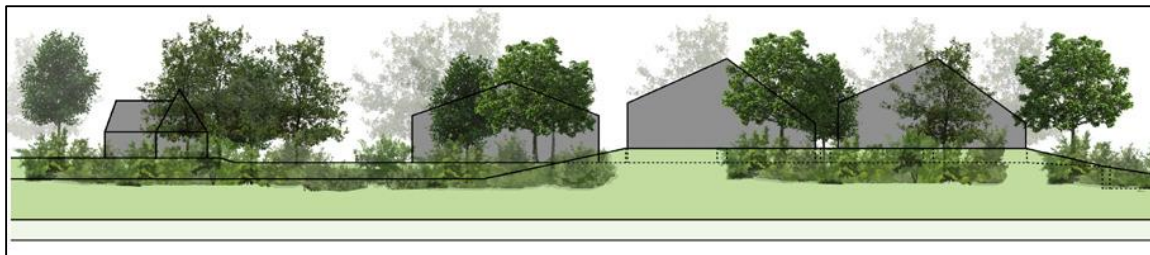
Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een zowel voor Tienbaan 1 als Tienbaan ongenummerd een landschappelijk inpassingsplan opgesteld vanwege de van toepassing zijnde provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012'. Beide inpassingsplannen bestaan in eerste instantie uit nieuwe beplanting primair ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing. Voorts zijn aanvullende landschappelijke maatregelen voorzien, teneinde extra ruimtelijke kwaliteit aan het landschap ter plaatse toe te voegen. Daartoe behoort ook de keuze van de te gebruiken bouwmaterialen. Bij de nieuwe bebouwing zal er door de dorpsbouwmeester extra aandacht worden besteed aan die materialisering. Er zal voor een materialenpalet gekozen worden dat passend is in het landschap. Daarbij wordt ook de verschijningsvorm van de te realiseren bedrijfswoning op de locatie Grooten betrokken omdat deze woning in de openheid van het landschap komt te staan. In hoofdstuk 7 van de landschappelijke inpassing (zie bijlage 6) is dat nader toegelicht.

De waarborg voor de daadwerkelijke realisatie en instandhouding van deze nieuwe elementen wordt zowel publiekrechtelijk (in het bestemmingsplan) als privaatrechtelijk (middels een overeenkomst) met beide ondernemingen vastgelegd.

Onderstaand is het inpassingsplan van beide locaties (Grooten/Geron). Het inpassingsplan van de locatie Tienbaan ong. is bij dit BOP bijgevoegd als bijlage 6.



Inrichtingstekening totale ontwikkeling Tienbaan (Grooten links en Geron rechts)



Beeld achteraanzicht locatie Grooten

Als tegenprestatie wordt de holle weg versterkt en onderhouden. Verder worden de in het zicht liggende bestaande gevels in samenspraak met de dorpsbouwmeester qua materiaal en kleur zo mogelijk gelijk getrokken met de nieuwe stallen op beide locaties (Geron en Grooten). Tenslotte worden de te realiseren waterbassins op een natuurlijke manier ingericht.

Bijlagen

1. Standaardberekening bedrijfsomvang en NSO-typering (2015) locatie Tienbaan ong.;
2. Standaardberekening bedrijfsomvang en NSO-typering (2015) locatie Koolhoverweg 28-A.;
3. Saldoberekening Bief Select rundvleesvee;
4. Overzicht bedrijfspercelen Dienst Regelingen voor locatie Koolhoverweg 28-A;
5. A – Ab en bouwvlak vigerend bestemmingsplan;
6. Landschappelijke inpassing Tienbaan ong.

Aldus naar waarheid ingevuld,

Naam : J. Grooten

Plaats : Bocholtz

Datum : 27 juli 2016

Handtekening :

i.o. A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typing

In statistiek en onderzoek worden bedrijven vaak ingedeeld naar bedrijfstype en bedrijfsomvang. Sinds 2010 wordt daarvoor de NSO-typing en de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Ook voor beleid wordt gebruik gemaakt van deze kengetallen.

Het LEI berekent en beheert de normen en biedt op internet een rekenmodule aan, waar bedrijfsgegevens kunnen worden ingevuld en waar deze rapportage wordt samengesteld.

Dit rapport is via die rekenmodule samengesteld op 24-6-2016

De gegevens en de gebruikte normen horen bij de Landbouwtelling van 2015

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende informatie:

Bedrijfstype volgens NSO-typing

Hoofdtype	4 - Graasdierbedrijven
Subtype	4612 - Overige rundveebedrijven

Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	38	ha
Standaardopbrengst (SO)	141.240	euro
Standaardverdien capaciteit (SVC)	25.070	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 2: 25.000 – 60.000 euro: kleine bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaard-opbrengst
-----------	--------	---------	----------------	---------------------

Akkerbouwgewassen

Wintertarwe	8	ha, gemeten maat	1.580	12.640
Snijmais	15	ha, gemeten maat	1.250	18.750

Grasland en weiden

Rand, gr.aan bl.gras of hfdzklk best.uit bl.gras	15	ha, gemeten maat	1.190	17.850
--	----	------------------	-------	--------

Rundvee, vlees- of weidevee

Jongvee vleesproductie 1 tot 2 jaar mannelijk	100	aantal dieren	460	46.000
Jongvee vleesproductie jonger dan 1 jaar mannelijk	100	aantal dieren	460	46.000

U kunt resultaten van groepen bedrijven bekijken in [Agrimatie](#)

LEI is niet aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan door het gebruik van de Rekenmodule, door het beëindigen van het beschikbaar stellen ervan of door conclusies en besluiten van gebruikers op basis van de uitkomsten ervan.

Toelichting bij de kengetallen

Bedrijfstype

De agrarische bedrijven in Nederland verschillen onderling sterk in bedrijfsopzet. Op het ene bedrijf wordt bijvoorbeeld melk geproduceerd en op een ander bedrijf appels. Om bedrijven te kunnen indelen en met elkaar te kunnen vergelijken

wordt de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Met behulp van de SO-normen kunnen de appels en de koeien bij elkaar worden geteld en kan de economische bedrijfsomvang (SO) en het NSO-bedrijfstype (specialisatiegraad) van agrarisch bedrijven worden berekend. Informatie over de verschillende typen is opgenomen op de website:

[LEI Wageningen UR](#)

Standaardopbrengst (SO)

De bedrijfsomvang van een bedrijf wordt gemeten in Standaardopbrengst (SO). Voor elke gewas- en diersoort uit de Landbouwtelling is een SO-norm berekend, die de opbrengsten per eenheid weergeeft die onder normale omstandigheden op jaarbasis behaald worden. De bedrijfsomvang wordt berekend als een sommatie van alle eenheden van de producten maal hun SO-norm. De opbrengsten van toeslagen, subsidies en verbredingsactiviteiten zijn niet meegenomen in de normen en dus ook niet in de totale SO van het bedrijf.

Standaard verdiencapaciteit (SVC)

De bedrijfsomvang in SO is over bedrijfstypen heen niet sterk gerelateerd met de arbeidsinzet of het resultaat van een bedrijf. Een akkerbouwer houdt van 100.000 euro opbrengsten bijvoorbeeld meer over dan een vleesvarkenshouder. Met het kengetal SVC wordt daarvoor gecorrigeerd. De SVC geeft een beeld van de vergoeding voor de inzet van arbeid en kapitaal (toegevoegde waarde) die op basis van standaarden gemiddeld in een jaar wordt behaald met de betreffende agrarische productie. De werkelijk gerealiseerde toegevoegde waarde van een bedrijf zal nooit gelijk zijn aan de berekende SVC, vanwege verschillen in prijsvorming, technisch resultaat, productbewerking, subsidies en/of multifunctionele activiteiten.

Grootteklasse SVC

Voor het handiger gebruik van de SVC zijn standaard-grootteklassen vastgesteld. De gehanteerde grenzen van die klassen zijn gebaseerd op de gemiddelde verhouding van de SVC per arbeidskracht en dus min of meer bij een gemiddeld-efficiënte arbeidsinzet. De werkelijke arbeidsinzet van een bedrijf hangt mede af van de mate van mechanisering. Omdat de werkelijke toegevoegde van een bedrijf af kan wijken van de norm is het mogelijk dat de omschrijving bij de grootteklasse niet van toepassing is op het individuele bedrijf. De uitkomsten moeten dan ook vooral als een (globale) richtlijn worden gezien.

Er zijn 5 klassen gedefinieerd op basis van het bedrag aan SVC:

1. < 25.000 euro: zeer kleine bedrijven
Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van maximaal 0,75 arbeidsjaareenheden (aje), tenzij de arbeid duidelijk minder efficiënt of tegen een lagere vergoeding dan gemiddeld wordt ingezet.
2. 25.000 – 60.000 euro: kleine bedrijven
Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van 0,75 tot maximaal 1,5 aje, afhankelijk van de mate van automatisering en de efficiëntie waarmee de arbeid kan worden ingezet.
3. 60.000 – 100.000 euro: middelgrote bedrijven
Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 1,5 tot 2,5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.
4. 100.000 – 250.000 euro: grote bedrijven
Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 2,5 tot 5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.
5. >= 250.000 euro: zeer grote bedrijven
Deze bedrijven kunnen aan meer dan 5 aje arbeid bieden tegen een gemiddelde vergoeding.

Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typering

In statistiek en onderzoek worden bedrijven vaak ingedeeld naar bedrijfstype en bedrijfsomvang. Sinds 2010 wordt daarvoor de NSO-typering en de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Ook voor beleid wordt gebruik gemaakt van deze kengetallen.

Het LEI berekent en beheert de normen en biedt op internet een rekenmodule aan, waar bedrijfsgegevens kunnen worden ingevuld en waar deze rapportage wordt samengesteld.

Dit rapport is via die rekenmodule samengesteld op 27-7-2016

De gegevens en de gebruikte normen horen bij de Landbouwtelling van 2015

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende informatie:

Bedrijfstype volgens NSO-typering		
Hoofdtype	4 - Graasdierbedrijven	
Subtype	4612 - Overige rundveebedrijven	
Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	24,2	ha
Standaardopbrengst (SO)	104.380	euro
Standaardverdiencapaciteit (SVC)	19.670	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 1: < 25.000 euro: zeer kleine bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaardopbrengst
Akkerbouwgewassen				
Wintertarwe	0,5	ha, gemeten maat	1.580	790
Aardappelen, consumptie	2,47	ha, gemeten maat	5.350	13.215
Snijmais	11,32	ha, gemeten maat	1.250	14.150
Grasland en weiden				
Tijdelijk grasland	1,16	ha, gemeten maat	1.190	1.380
Blijvend grasland	8,78	ha, gemeten maat	1.190	10.448
Rundvee, vlees- of weidevee				
Jongvee vleesproductie 1 tot 2 jaar mannelijk	70	aantal dieren	460	32.200
Jongvee vleesproductie jonger dan 1 jaar mannelijk	70	aantal dieren	460	32.200

U kunt resultaten van groepen bedrijven bekijken in [Agrimatie](#)

LEI is niet aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan door het gebruik van de Rekenmodule, door het beëindigen van het beschikbaar stellen ervan of door conclusies en besluiten van gebruikers op basis van de uitkomsten ervan.

Toelichting bij de kengetallen

Bedrijfstype

De agrarische bedrijven in Nederland verschillen onderling sterk in bedrijfsopzet. Op het ene bedrijf wordt bijvoorbeeld melk geproduceerd en op een ander bedrijf appels. Om bedrijven te kunnen indelen en met elkaar te kunnen vergelijken wordt de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Met behulp van de SO-normen kunnen de appels en de koeien bij elkaar worden geteld en kan de economische bedrijfsomvang (SO) en het NSO-bedrijfstype (specialisatiegraad) van agrarische bedrijven worden berekend. Informatie over de verschillende typen is opgenomen op de website:

[LEI Wageningen UR](#)

Standaardopbrengst (SO)

De bedrijfsomvang van een bedrijf wordt gemeten in Standaardopbrengst (SO). Voor elke gewas- en diersoort uit de Landbouwtelling is een SO-norm berekend, die de opbrengsten per eenheid weergeeft die onder normale omstandigheden op jaarbasis behaald worden. De bedrijfsomvang wordt berekend als een sommatie van alle eenheden van de producten maal hun SO-norm. De opbrengsten van toeslagen, subsidies en verbredingsactiviteiten zijn niet meegenomen in de normen en dus ook niet in de totale SO van het bedrijf.

Standaard verdien capaciteit (SVC)

De bedrijfsomvang in SO is over bedrijfstypen heen niet sterk gerelateerd met de arbeidsinzet of het resultaat van een bedrijf. Een akkerbouwer houdt van 100.000 euro opbrengsten bijvoorbeeld meer over dan een vleesvarkenshouder. Met het kengetal SVC wordt daarvoor gecorrigeerd. De SVC geeft een beeld van de vergoeding voor de inzet van arbeid en kapitaal (toegevoegde waarde) die op basis van standaarden gemiddeld in een jaar wordt behaald met de betreffende agrarische productie. De werkelijk gerealiseerde toegevoegde waarde van een bedrijf zal nooit gelijk zijn aan de berekende SVC, vanwege verschillen in prijsvorming, technisch resultaat, productbewerking, subsidies en/of multifunctionele activiteiten.

Grootteklasse SVC

Voor het handiger gebruik van de SVC zijn standaard-grootteklassen vastgesteld. De gehanteerde grenzen van die klassen zijn gebaseerd op de gemiddelde verhouding van de SVC per arbeidskracht en dus min of meer bij een gemiddeld-efficiënte arbeidsinzet. De werkelijke arbeidsinzet van een bedrijf hangt mede af van de mate van mechanisering. Omdat de werkelijke toegevoegde van een bedrijf af kan wijken van de norm is het mogelijk dat de omschrijving bij de grootteklasse niet van toepassing is op het individuele bedrijf. De uitkomsten moeten dan ook vooral als een (globale) richtlijn worden gezien.

Er zijn 5 klassen gedefinieerd op basis van het bedrag aan SVC:

1. < 25.000 euro: zeer kleine bedrijven

Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van maximaal 0,75 arbeidsjaareenheden (aje), tenzij de arbeid duidelijk minder efficiënt of tegen een lagere vergoeding dan gemiddeld wordt ingezet.

2. 25.000 – 60.000 euro: kleine bedrijven

Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van 0,75 tot maximaal 1,5 aje, afhankelijk van de mate van automatisering en de efficiëntie waarmee de arbeid kan worden ingezet.

3. 60.000 – 100.000 euro: middelgrote bedrijven

Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 1,5 tot 2,5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.

4. 100.000 – 250.000 euro: grote bedrijven

Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 2,5 tot 5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.

5. >= 250.000 euro: zeer grote bedrijven

Deze bedrijven kunnen aan meer dan 5 aje arbeid bieden tegen een gemiddelde vergoeding.

SALDO BEREKENING STIEREN



Bedrijf	11 maanden	
22-06-16 9:23		
	Huidig	Totaal
Dagen op bedrijf	365	
begin gewicht	350	
Aankoop stier	1200	-1200
Totaal voer	630	-630
Uitval	15	
Dierenarts	8	
stro	90	
afleverkosten	75	
rente	55	
Bijkomende kosten	243	-243
Totaal kosten		-2073
Slachtpremie	0	0
Geslacht gewicht 65,5%	523	
Grammen groei /dag	1250	
Opbrengstprijis/kg geslacht	4,65	2432
Totale opbr slacht/ slachtpremie		2432
voerkosten/kg groei	1,38	
saldo/dag	0,98	
Totaal per stier		EUR 359



Overzicht ingevulde gegevens Gecombineerde opgave 2015: Regelingen grondgebonden

Uw gegevens

Naam : Vleesveebedrijf Joost Grooten
Adres : Koolhoverweg 28 a
Woonplaats : Bochtoltz
Telefoonnummer : 04551111987
Mobiel telefoonnummer : 0613368264
E-mailadres : vleesveebedrijf-JoostGrooten@kpnmail.nl
Relatienummer : 204070767
Aanvraagnummer : 8446364
KvK-nummer : 54234824
BSN :



8446364KD001204070767

Gemachtigde

Naam : Triple A Adviseurs B.V.
Adres : Kerkstraat 4
Woonplaats : VOERENDAAL
Relatienummer : 201240162
KvK-nummer : 14048217
BSN :

Regelingen - grondgebonden

Peildatum 15-05-2015

Perceelsgegevens			Mest		Betalingsrechten GLB						Brede weers-verzekering	
		Biologische productiewijze	Voorgestelde oppervlakte	Opgegeven oppervlakte	Hogere fosfaatnorm	Betalings rechten	Voorgestelde oppervlakte	Opgegeven oppervlakte	Ecologisch aandachtsgebied	Private overeenkomst	Verzekeraar	
1	0,13 ha Grasland, blijvend		0,13 ha	0,13 ha		Ja	0,13 ha	0,13 ha				
2	0,34 ha Grasland, blijvend		0,34 ha	0,34 ha		Ja	0,34 ha	0,34 ha				
3	0,15 ha Grasland, tijdelijk		0,15 ha	0,15 ha		Ja	0,15 ha	0,15 ha				
5	3,53 ha Maïs, snij-		3,53 ha	3,53 ha		Ja	3,53 ha	3,53 ha				
6	0,19 ha Grasland, blijvend		0,19 ha	0,19 ha		Ja	0,19 ha	0,19 ha				
7	5,03 ha Maïs, snij-		5,03 ha	5,03 ha		Ja	5,02 ha	5,03 ha				
8	2,21 ha Grasland, blijvend		2,21 ha	2,21 ha		Ja	2,10 ha	2,21 ha				
9	0,38 ha Grasland, blijvend		0,38 ha	0,38 ha		Ja	0,38 ha	0,38 ha				
10	2,04 ha Maïs, snij-		2,04 ha	2,04 ha		Ja	2,04 ha	2,04 ha				

Regelingen - grondgebonden

Peildatum 15-05-2015

Perceelsgegevens			Mest		Betalingsrechten GLB						Brede weers- verzekering	
	Biologische productiewijze	Voorgestelde oppervlakte	Opgegeven oppervlakte	Hogere fosfaatnorm	Betalings rechten	Voorgestelde oppervlakte	Opgegeven oppervlakte	Ecologisch aandachtsgebied	Private overeenkomst	Verzekeaar		
11												
	0,72 ha	0,72 ha	0,72 ha		Ja	0,72 ha	0,72 ha					
Maïs, snij-												
12												
	0,70 ha	0,70 ha	0,70 ha		Ja	0,70 ha	0,70 ha					
Grasland, blijvend												
13												
	0,49 ha	0,49 ha	0,49 ha		Ja	0,49 ha	0,49 ha					
Grasland, blijvend												
14												
	0,90 ha	0,90 ha	0,90 ha		Ja	0,90 ha	0,90 ha					
Grasland, blijvend												
15												
	0,16 ha	0,16 ha	0,16 ha		Ja	0,16 ha	0,16 ha					
Grasland, blijvend												
16												
	0,90 ha	0,90 ha	0,90 ha		Ja	0,90 ha	0,90 ha					
Grasland, blijvend												
17												
	2,47 ha	2,47 ha	2,47 ha		Ja	2,47 ha	2,47 ha	Volgteelt				
Aardappelen, consumptie												
18												
	2,38 ha	2,38 ha	2,38 ha		Ja	2,38 ha	2,38 ha					
Grasland, blijvend												
19												
	1,01 ha	1,01 ha	1,01 ha		Ja	1,01 ha	1,01 ha					
Grasland, tijdelijk												

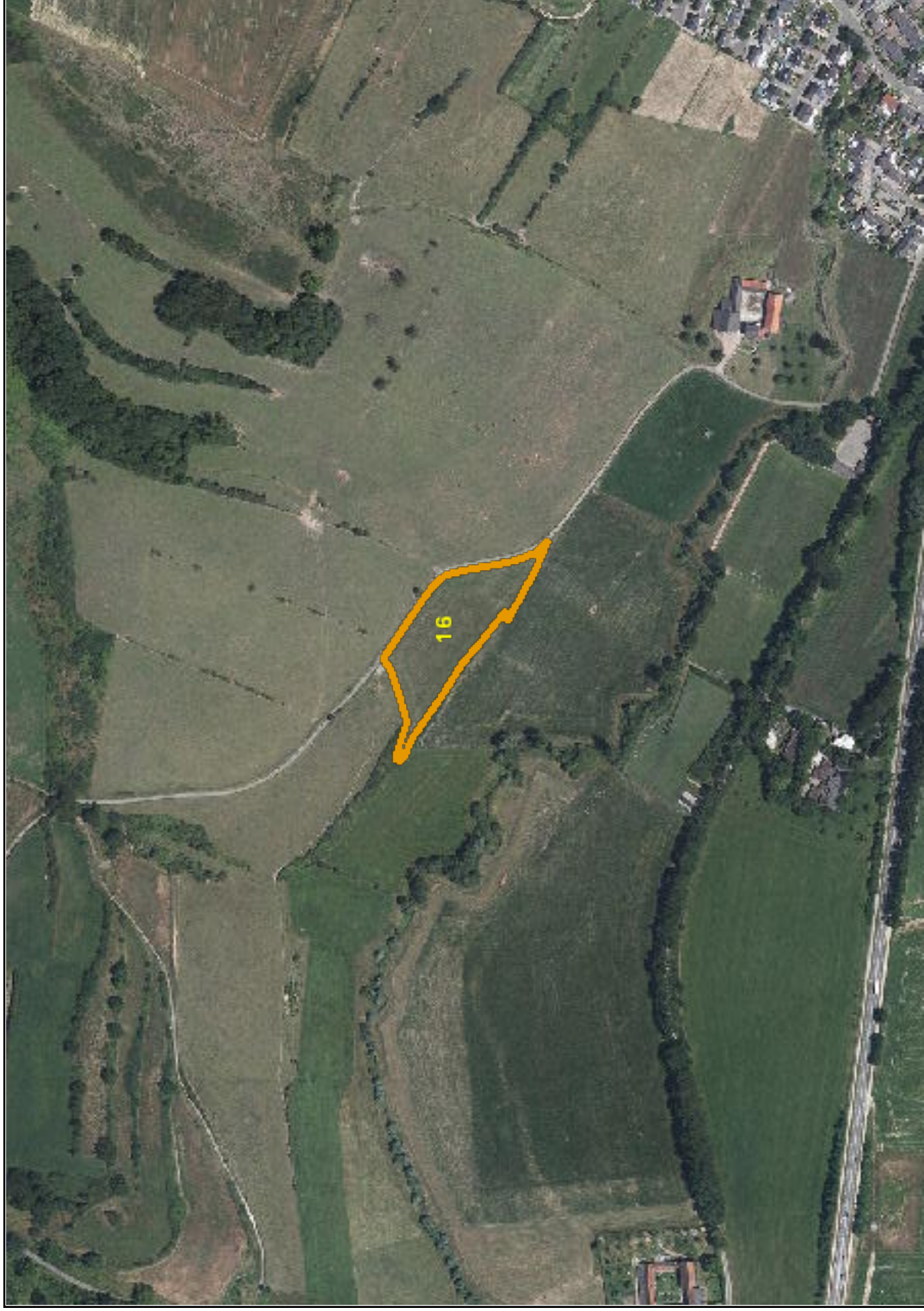
Regelingen - grondgebonden

Peildatum 15-05-2015

Perceelsgegevens			Mest		Betalingsrechten GLB						Brede weers-verzekering	
		Biologische productiewijze	Voorgestelde oppervlakte	Opgegeven oppervlakte	Hogere fosfaatnorm	Betalings rechten	Voorgestelde oppervlakte	Opgegeven oppervlakte	Ecologisch aandachtsgebied	Private overeenkomst	Verzekeraar	
21	0,50 ha		0,50 ha	0,50 ha		Ja	0,50 ha	0,50 ha	Volgteelt			
Tarwe, winter-												
Volgteelten		Oppervlakte	Gewas	Ecologisch aandachtsgebied								
5		Mais, snij-		3,53 ha								
Volgteelt 1		3,53 ha	Overige groenbesters, niet-vlinderbloemige-									
7		Mais, snij-		5,03 ha								
Volgteelt 1		5,03 ha	Overige groenbesters, niet-vlinderbloemige-									
10		Mais, snij-		2,04 ha								
Volgteelt 1		2,04 ha	Overige groenbesters, niet-vlinderbloemige-									
11		Mais, snij-		0,72 ha								
Volgteelt 1		0,72 ha	Overige groenbesters, niet-vlinderbloemige-									
17		Aardappelen, consumptie		2,47 ha								
Volgteelt 1		2,47 ha	Gele mosterd	Categorie 1					30/09/2015		Ja	
21		Tarwe, winter-		0,50 ha								
Volgteelt 1		0,50 ha	Gele mosterd	Categorie 1					30/09/2015		Ja	

Mijn percelen

Peildatum 15-05-2015 | Volgnummer 16



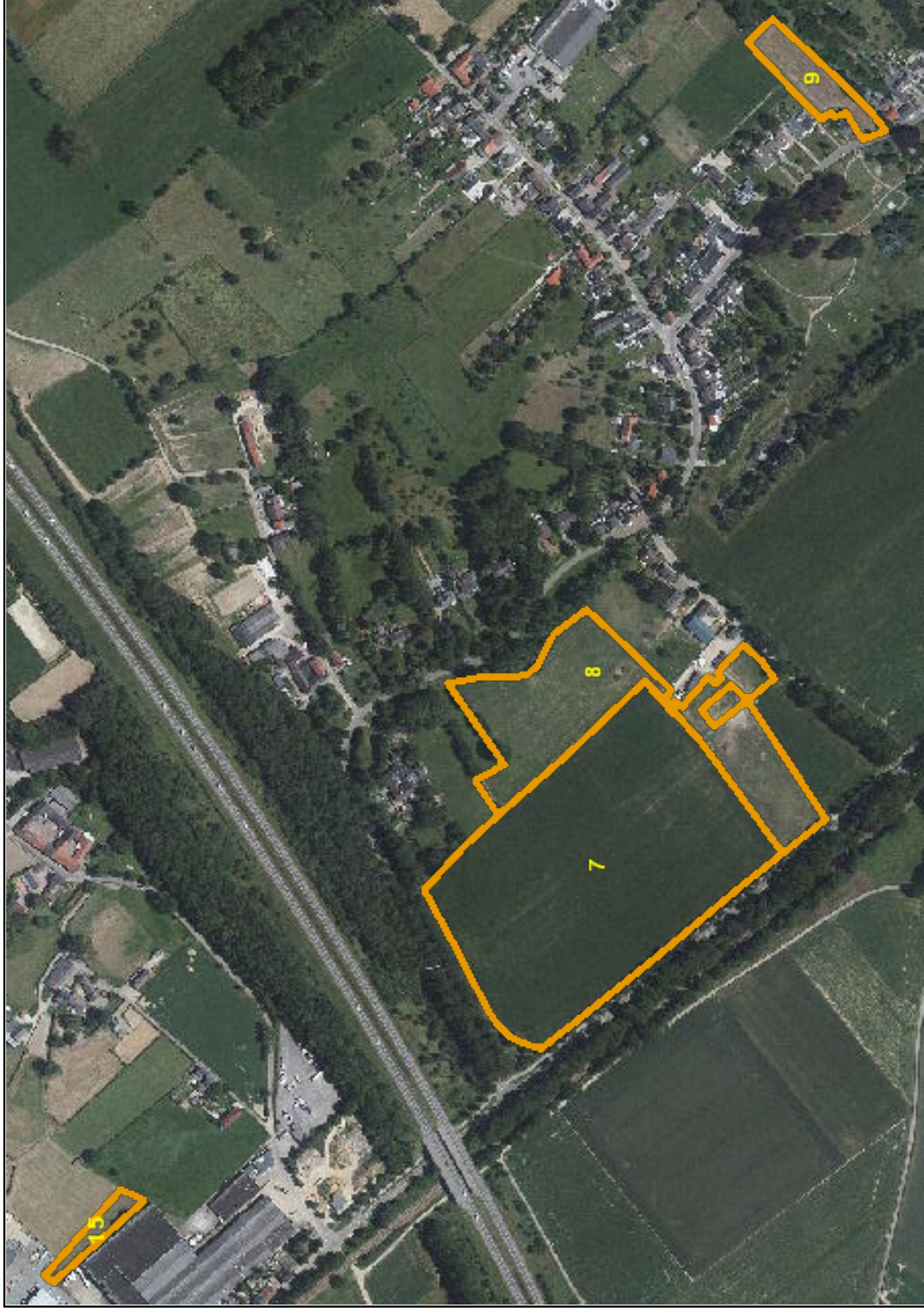
Mijn percelen

Peildatum 15-05-2015 | Volgnummer 10, 11, 12, 13, 14



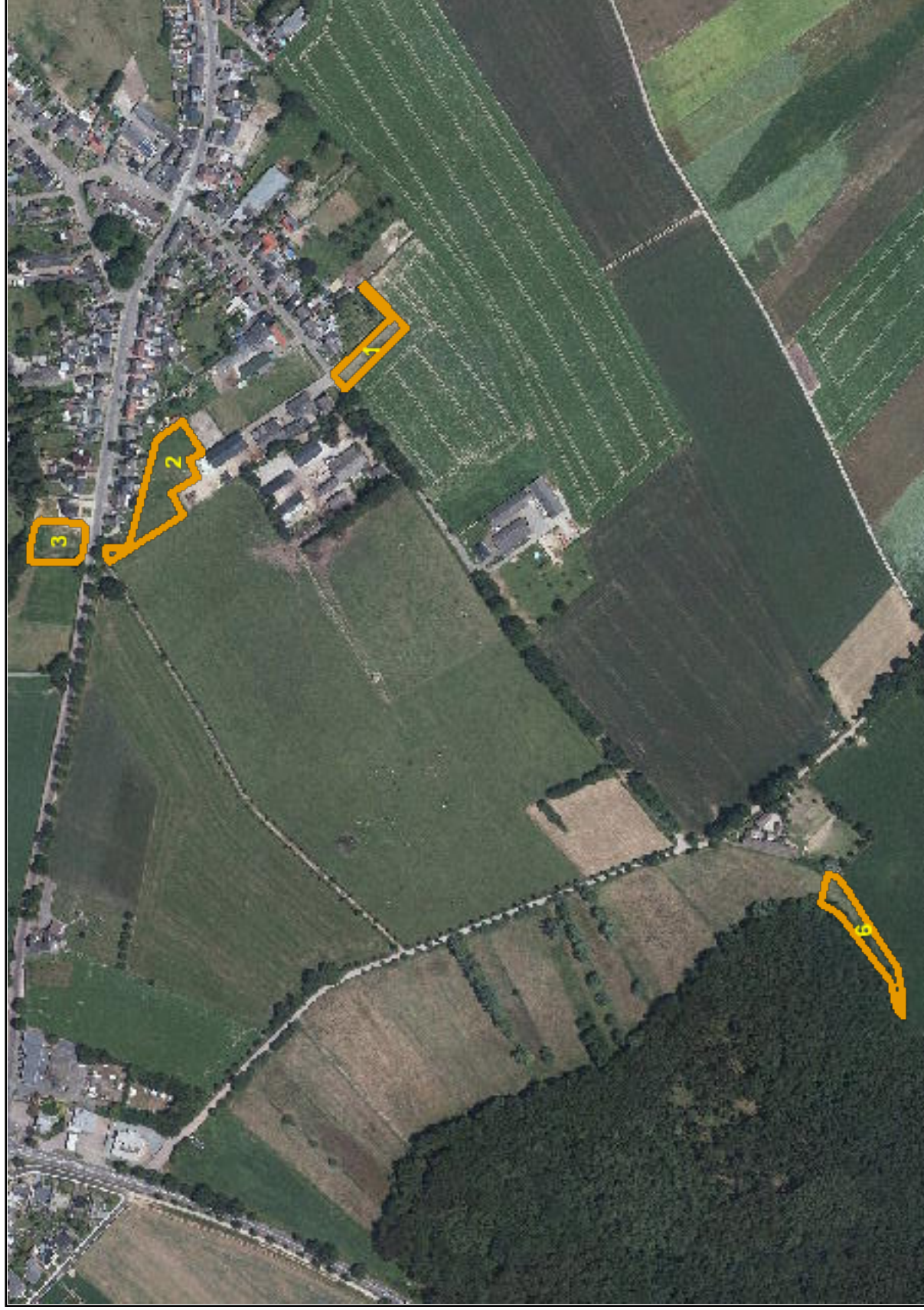
Mijn percelen

Peildatum 15-05-2015 | Volgnummer 7, 8, 9, 15



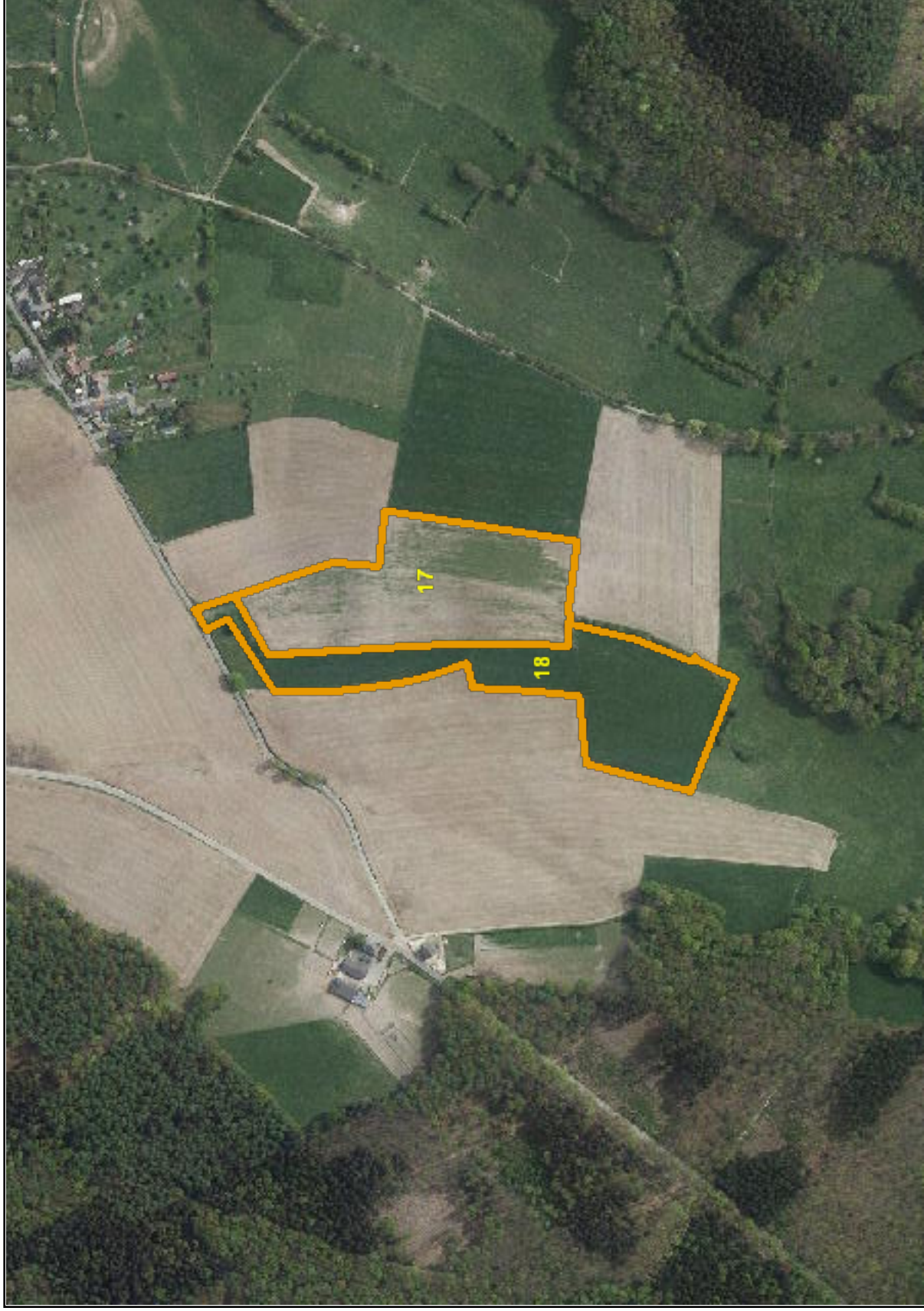
Mijn percelen

Peildatum 15-05-2015 | Volgnummer 1, 2, 3, 6



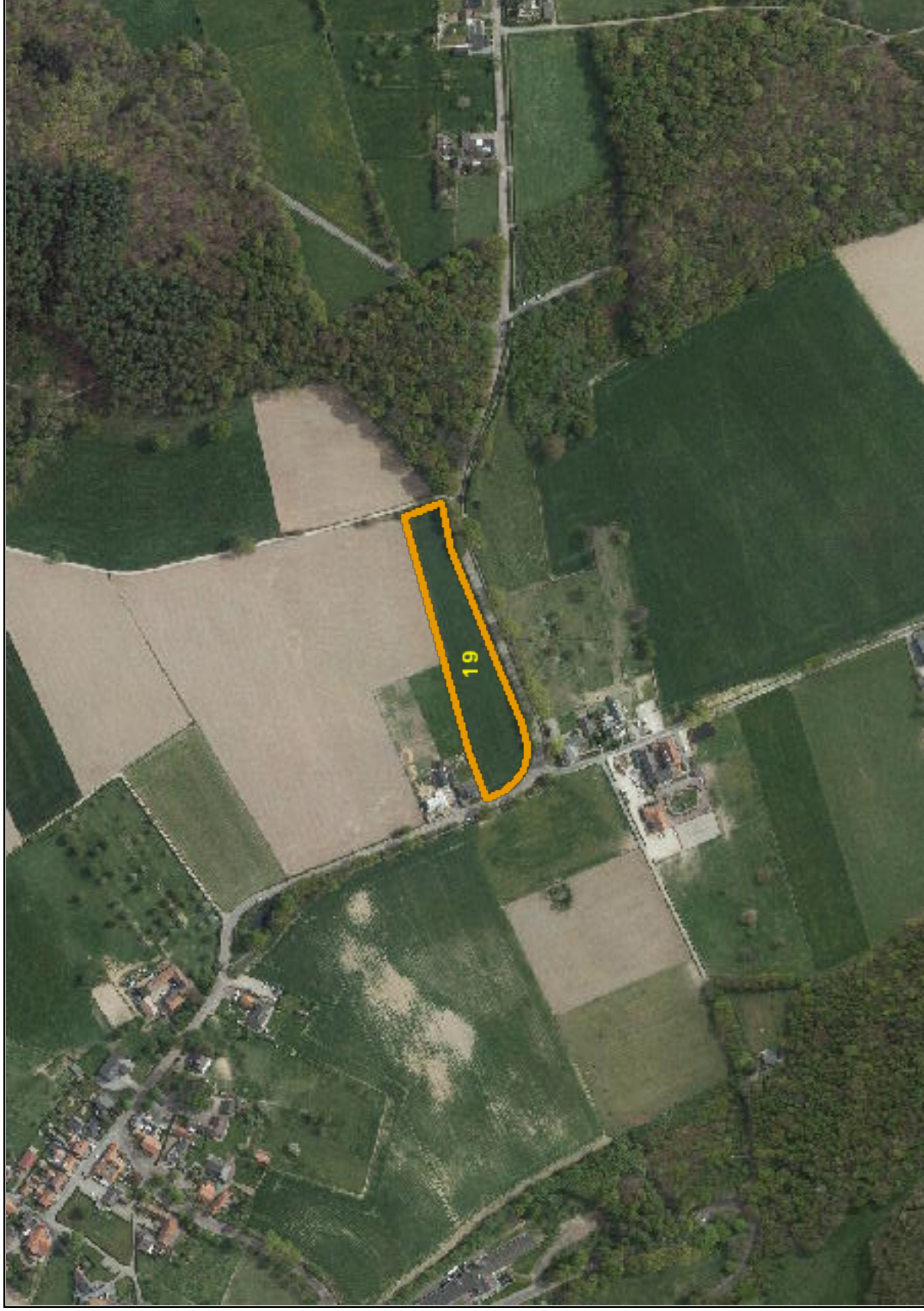
Mijn percelen

Peildatum 15-05-2015 | Volgnummer 17, 18



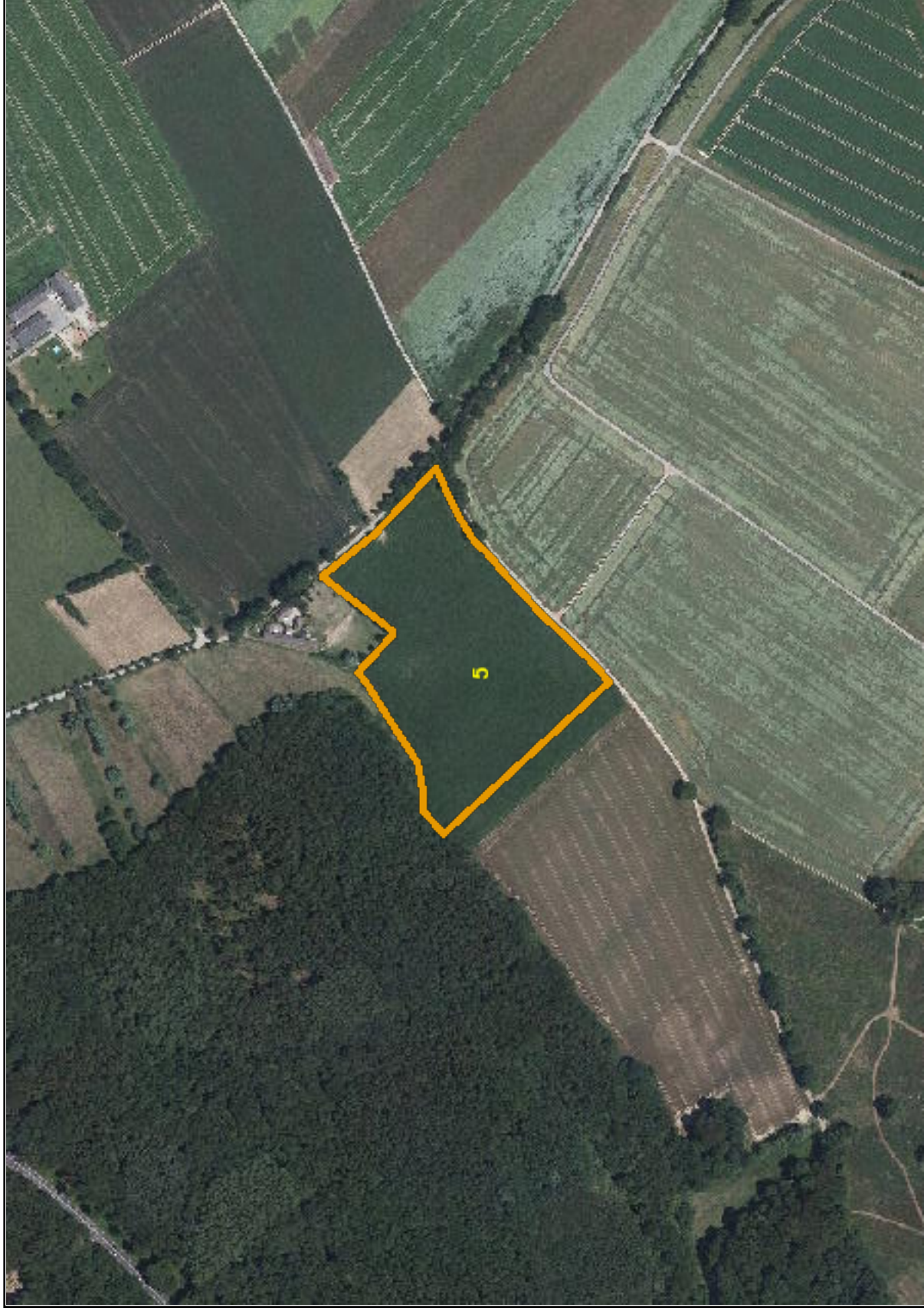
Mijn percelen

Peildatum 15-05-2015 | Volgnummer 19



Mijn percelen

Peildatum 15-05-2015 | Volgnummer 5



Mijn percelen

Peildatum 15-05-2015 | Volgnummer 21



3118

3135

3136

Ab
0 bw

3137

3138

3139

3142

3140

Tienbaan

Landschappelijk inpassingsplan Tienbaan ong. - Bocholtz



Inhoudsopgave

1.	Aanleiding.....	1
2.	Ligging planlocatie.....	2
3.	Ruimtelijke context.....	3
4.	Kernkwaliteiten Zuid-Limburgse Landschap.....	4
5.	Onderbouwing voor voorgestelde inpassing.....	6
6.	Water.....	9
7.	Aanvullende kwaliteitsbijdrage.....	10
8.	Inrichtingstekening.....	12
9.	Beplanting en beheersvoorschriften.....	13
Bijlage 1 - Inrichtingstekening + doorsnedes totale ontwikkeling Tienbaan.....		15

1. Aanleiding

Vleesveebedrijf Joost Grooten en Loon- en Grondverzetbedrijf L. Grooten exploiteren momenteel hun bedrijven vanaf een drietal locaties in de gemeente Simpelveld. Het voornemen bestaat om een groot deel van de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een bestaande (nog onbebouwde) agrarische bouwkveld aan de Tienbaan ong. te Bocholtz. Daarbij worden op twee bestaande bedrijfslocaties de bedrijfsactiviteiten gestaakt. Verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar de locatie Koolhoverweg 28a is niet mogelijk omdat daar de bouwkveld vanwege de ligging nabij woningen van derden niet kan worden uitgebreid.

De toekomstige bedrijfsvoering zal derhalve plaatsvinden vanaf de (bestaande) locatie Koolhoverweg 28a en de (nieuwe) locatie Tienbaan ong. te Bocholtz. Daarmee blijven er voor de toekomst uiteindelijk 2 bedrijfslocaties over.

Het bouwplan aan de Tienbaan ong. is meerledig. Vooraleerst wordt voorzien in een tweetal stallen voor vleesstieren. In deze stal worden de dieren op stro gehouden met een keurmerk voor diervriendelijke huisvesting. De stallen bieden plaats aan circa 200 vleesstieren (rundvee).

Op het achterterrein, ten zuidwesten van de rundveestel, komen een mestopslagplaats, 3 sleufsilo's t.b.v. mais- en grasopslag en een ruimte voor de opslag voor hooi/stro in balen. Nabij de stal, op het erf, komen enkele silo's voor krachtvoer.

Voorts is het voornemen om de loonwerkactiviteiten, welke nu plaatsvinden op de locatie Waalbroek 3 en voor een klein deel op de locatie Koolhoverweg 28a, in z'n geheel te verplaatsen naar deze locatie. Daarvoor is de bouw van een werktuigenloods met werkplaats/opslag en een kantoor-/kantineruimte nodig. Deze is gesitueerd ten noordwesten van de rundveestel. Verder wordt er voorzien in een poetsplaats voor eigen machines, materieel en werktuigen. Het geheel wordt gecompleteerd met een bedrijfswoning.



Situatietekening ontwikkeling aan Tienbaan ong. en Tienbaan 1 (bron: Aelmans Adviesgroep)

Naast en tussen de twee gebouwen wordt het erf aangelegd voor manoeuvreer- en stallingsdoeleinden.

In het kader van de bovenstaande ontwikkeling is dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld.



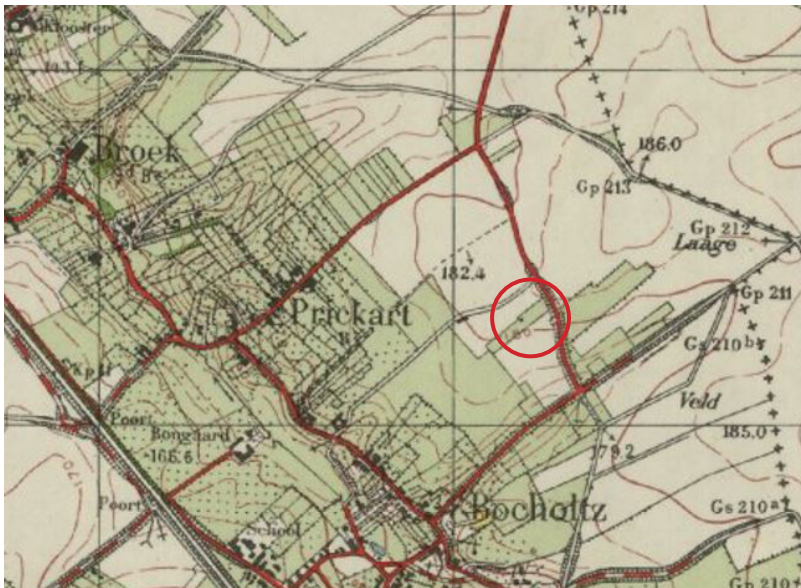
Ligging plangebied op de topografische kaart (bron: www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl)

2. Ligging planlocatie

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Simpelveld, aan de Tienbaan. Dit is een agrarisch lint ten noordoosten van de dorpskern Bocholtz. De Tienbaan sluit enerzijds aan op de Stevensweg, een doorgaande weg tussen het dorp Bocholtz en bedrijventerrein Avantis. Het bedrijventerrein is aan de overzijde van de snelweg A76 gelegen. Anderzijds sluit de Tienbaan aan op enkele andere agrarische linten, welke uiteindelijk uitkomen in de buurtschappen Prickart en Broek.



Luchtfoto huidige situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

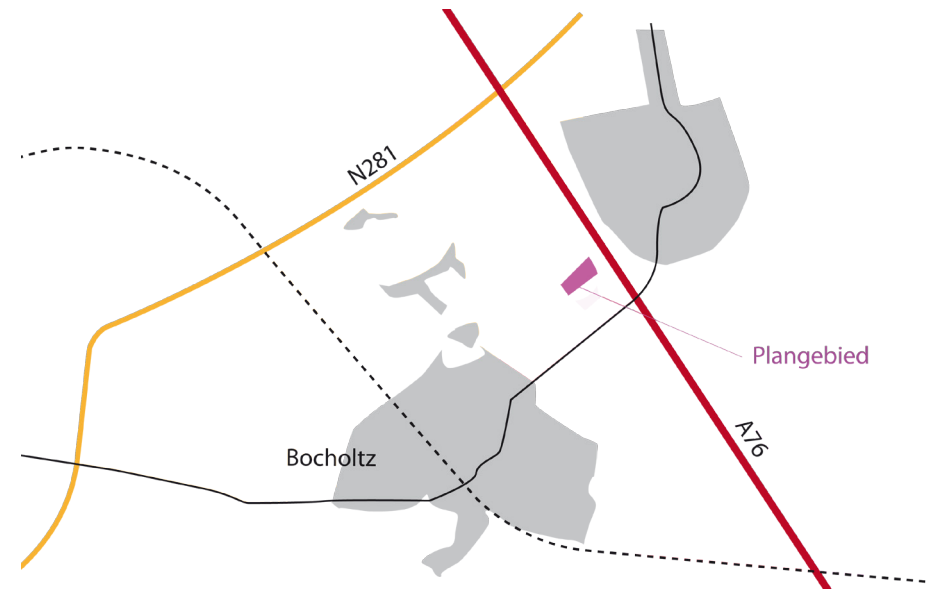


Historische kaart 1955 (bron: www.watwaswaar.nl)

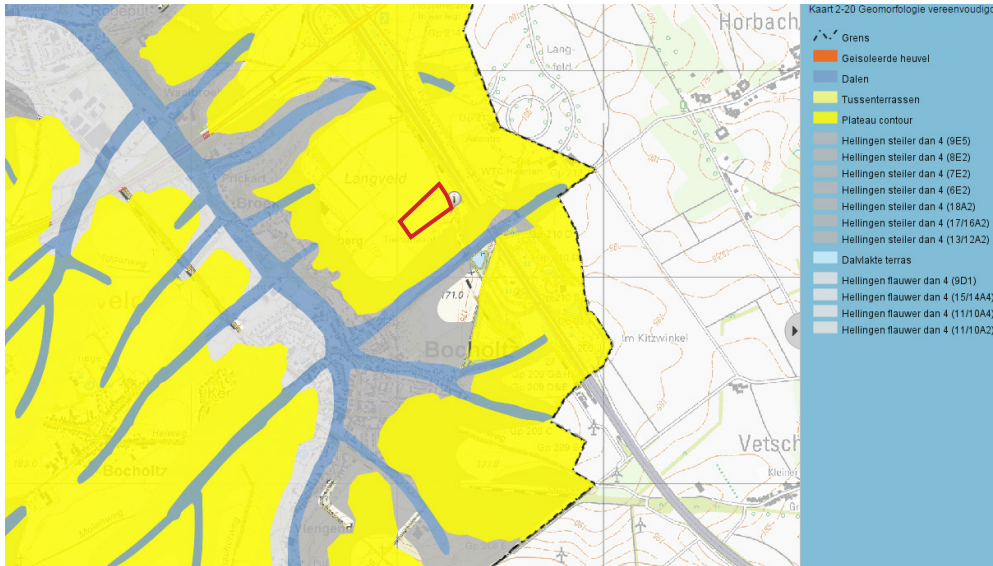
3. Ruimtelijke context

De Tienbaan ligt parallel aan de snelweg A76, die een duidelijke en herkenbare grens door het buitengebied trekt. Samen met de N281, de spoorlijn (de Miljoenenlijn) en de kern Bocholtz kadert de A76 een gedeelte van het buitengebied in waar de planlocatie deel van uitmaakt. Het ingesloten gebied kenmerkt zich door open agrarische bouwlanden op het plateau en dorpslinten van de buurtschappen en de tussengelegen kleinschalige landschapselementen op de hellingen in het dal.

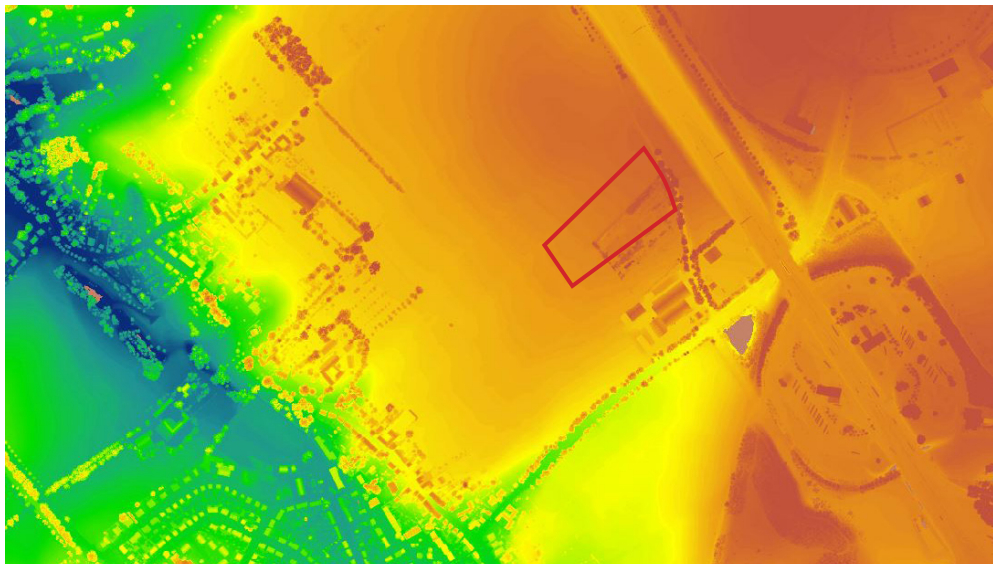
Voor de komst van de grootschalige infrastructuur maakte de Tienbaan deel uit van de doorgaande weg tussen Bocholtz en noordelijker gelegen plaatsen. Op de topografische kaart uit 1955 is te zien dat de weg een verdiepte ligging heeft en het kleinschalig reliëf ter plaatse doorsneed. Tevens is op de kaart het contrast te zien tussen de grootschalige akkerbouwpercelen op het plateau en de kleinschaligheid van het dal.



Schematische tekening ruimtelijke structuur



Kaartuitsnede Landschapvisie Zuid-Limburg (bron: www.limburg.nl)



Hoogtekaart (bron: www.ahn.nl)

4. Kernkwaliteiten Zuid-Limburgse Landschap

De aanwezige kernkwaliteiten van het Zuid-Limburgse Landschap die op de planlocatie en in de omgeving zijn waar te nemen worden in dit hoofdstuk toegelicht. Deze kwaliteiten zullen bij de ontwikkeling aan de Tienbaan beschermd worden en daar waar mogelijk versterkt worden.

Open-besloten karakter

De bedrijfslocatie van Grooten ligt grotendeels op het plateau. Dit is terug te zien op de kaartuitsnede van de Landschapvisie Zuid-Limburg en de hoogtekaart. Op het plateau zijn de open agrarische productiegronden gelegen. Het dal heeft een meer besloten karakter door de bebouwingsclusters en het omringende groen. Vanaf het plateau zijn er vergezichten die tot het dal van Bocholtz en de naastgelegen buurtschappen reiken, zie onderstaande afbeelding.

Door de bebouwing van de totale ontwikkeling aan de Tienbaan zoveel mogelijk te concentreren, blijft het open-besloten karakter ter plaatse zichtbaar. Het plateau blijft voldoende vrij van bebouwing waardoor het zicht vanaf het plateau op het dal mogelijk blijft.



Vergezicht richting dal

Het groene karakter

Aan de Tienbaan, deels een holle weg, bevindt zich de bedrijfslocatie van Grooten. De locatie wordt ter hoogte van de holle weg begrensd door groen. Op de taluds van de holle weg zijn fraaie volwassen bomen aanwezig met deels een weelderige kruidlaag en struweel als onderbegroeiing (zie foto 1). Vanaf de ontsluitingsweg Tienbaan wordt het zicht op de nieuwe bedrijfsgebouwen gebroken door de met beplanting begroeide taluds. De grote eik tegenover de bedrijfslocatie markeert het einde van de holle weg (zie foto 2). Wanneer er vanaf de planlocatie een blik geworpen wordt op de holle weg is op de achtergrond een weide met fruitbomen zichtbaar (zie foto 3). Enkele jaren geleden zijn er verschillende soorten hoogstamfruit aangeplant. Hoogstamfruit is kenmerkend voor het Zuid-Limburgse landschap. Van oudsher lagen de boomgaarden als groene gordels rond de dorpen.

De holle weg zal in stand worden gehouden en versterkt worden door enerzijds het plagen van groenonderhoud en anderzijds de aanplant van enkele nieuwe bomen op de taluds.

De noord- en westzijde van de planlocatie zijn momenteel geheel open (zie foto 4). Met de komst van de nieuwe bedrijfslocatie en bijbehorende gebouwen is het van belang dat deze zijdes ook van groen worden voorzien en dat de agrarische gebouwen niet open en bloot in het landschap komen te liggen.

Middels een groenstructuur bestaande uit struweel en enkele bomen zal het aanzicht van het bedrijf "vergroend" worden zonder dat het volledige weggestopt wordt achter een dichte groene wand.

Reliëf

Het erf van Grooten wordt aangesloten op het bouwvlak van Géron en op het peil van de naastgelegen akkergrond. Er is een hoogteverschil van circa 6,5 meter aanwezig in het grondvlak van het bestaande erf van Géron en het terrein waarop de uitbreiding van Grooten zal plaatsvinden (zie doorsnede C-C' bijlage 1). Op de inrichtingstekening (zie bijlage 1) zijn de nieuwe hoogtes van de erven en omgeving vermeld. Rechtgedrukt zijn bestaande hoogtes die in stand worden gehouden en cursief zijn de nieuw bepaalde hoogtes. Hieruit is op te maken dat er wordt aangesloten op het niveau van het omliggende landschap. Zo zal de inrit tot de bedrijfslocatie aangesloten worden op de hoogte van de holle weg.



1. De holle weg die naar het hoger gelegen plateau leidt



2. Fraaie eik die het einde van de holle weg markeert



3. Zicht vanaf de planlocatie op de fruitbomenweide



4. Open akkergronden op het plateau

Er is met zorg gekeken naar een goede overgang in hoogte waardoor er een erf ontstaat dat werkbaar is voor de ondernemer en waarbij er geen onevenredige aantasting van het bestaande reliëf plaatsvindt.

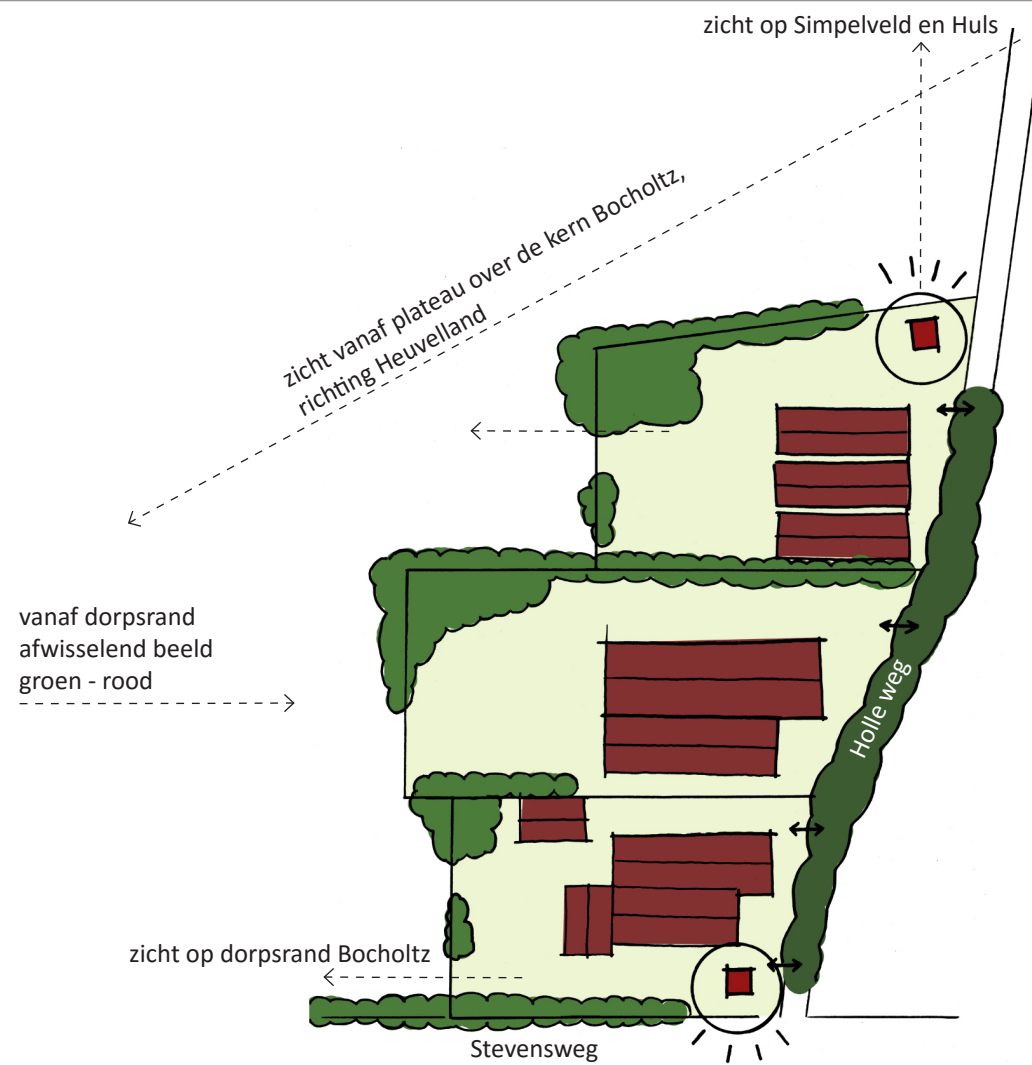
5. Onderbouwing voor voorgestelde inpassing

Het agrarisch bedrijf wordt landschappelijk ingepast. Bij de inpassing is het van belang dat de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten behouden blijven en daar waar mogelijk versterkt worden. Omdat er op de aangrenzende bedrijfslocatie Tienbaan 1 ook een ontwikkeling plaatsvindt is er voor de gehele ontwikkeling op de Tienbaan een gezamenlijk plan ontwikkeld. Dit zodat er straks aan de Tienbaan twee fraai ingepaste bedrijven liggen die een harmonieus geheel vormen.

Uitleg ontwerp

De landschappelijke kwaliteiten ter plaatse (besproken in hoofdstuk 4) zorgen voor het hiernaast geschetste inrichtingsplan.

De twee bedrijfswoningen aan de Tienbaan (bestaande op Tienbaan 1 en nieuwe op Tienbaan ong.) worden als het ware in het landschap naar voren geschoven. Binnen de bedrijfswoningen op de koppen worden de twee agrarische bedrijven opgespannen. Vanuit de holle weg bereik je het hogere open plateau. De bedrijfswoning Tienbaan ong. komt in een open landschap te liggen op het plateau. De woning zal de aandacht trekken en daarom is het ook van belang dat dit een speciale, traditionele woning wordt. Aan de holle weg ontstaan drie plateaus met ieder een eigen niveau waarop de agrarische bedrijvigheid zal plaatsvinden. De plateaus zijn in het glooiende landschap geschoven en aangesloten op het peil van de holle weg, zie de doorsnedes in bijlage 1. De holle weg met beplante taluds zijn karakteristiek voor het Zuid-Limburgse landschap. Dit landschapselement ter plaatse is een belangrijke kwaliteit. Middels de inpassing wordt er bijgedragen aan het behoud en de versterking van de holle weg. De entree's van de bedrijfslocaties zullen eenzelfde uitstraling krijgen zoals bij het bestaande boerenerv van Géron (zie foto's hiernaast). Achter de fraaie groene voorruimtes openbaart zich het boerenerv. Aan de noord- en westzijde van de boerenerven wordt middels krachtige groenstructuren gezorgd voor een groen beeld zonder dat de zichtlijnen vanaf het open plateau naar het dal belemmerd worden. Natuurlijk vormgegeven waterbuffers maken ook deel uit van deze groene diffuse zone. Vanaf de dorpsrand is er middels de inpassing van de achterzijdes een groener beeld ontstaan. Groen en rood wisselen elkaar af en zijn beter in balans dan in de huidige situatie.



Inpassingsmaatregelen

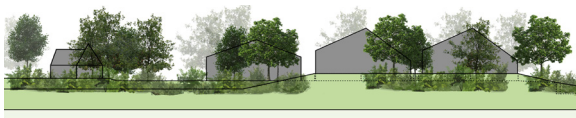
De ontwikkeling op Tienbaan ongenummerd, wordt ingepast door de volgende maatregelen:

- De noordwestzijde van de locatie wordt begrensd middels een diffuse groene zone bestaande uit struweel en bomen. De waterbuffers die het hemelwater opvangen maken ook onderdeel uit van deze groene zone. Aan de achterkant van het bouwvlak komt ter hoogte van de sleufsilo's een grondwal. De sleufsilo's worden hierdoor uit het zicht genomen. Door de robuustere groenstructuur op de achtergrond wordt er verschil gemaakt tussen het voorerf met de bedrijfswoning en -gebouwen en het achtererf waar de sleufsilo's voor voeropslag gesitueerd zijn. Daarnaast ontstaat hierdoor een betere verhouding tussen rood en groen. De bewoners van de achtergelegen huizen, grenzend aan de achtergelegen kavel, kijken hierdoor niet tegen een open bebouwd oppervlak aan (zie achteraanzicht).

- Op de zuidelijke perceelsgrens, waaraan de bedrijfslocatie Tienbaan 1 grenst, wordt het struweel met enkele boomvormers doorgezet. Hierdoor ontstaat er een stevige groene inrikker die de twee agrarische bedrijven aan de Tienbaan van elkaar scheidt.

- Aan de oostzijde zal de nieuwe entree van de bedrijfslocatie eenzelfde uitstraling krijgen zoals bij de bestaande entree's op het boerenerv van Géron. Dit wordt een groene voorruimte waar een aantal verschillende bomen worden aangeplant.

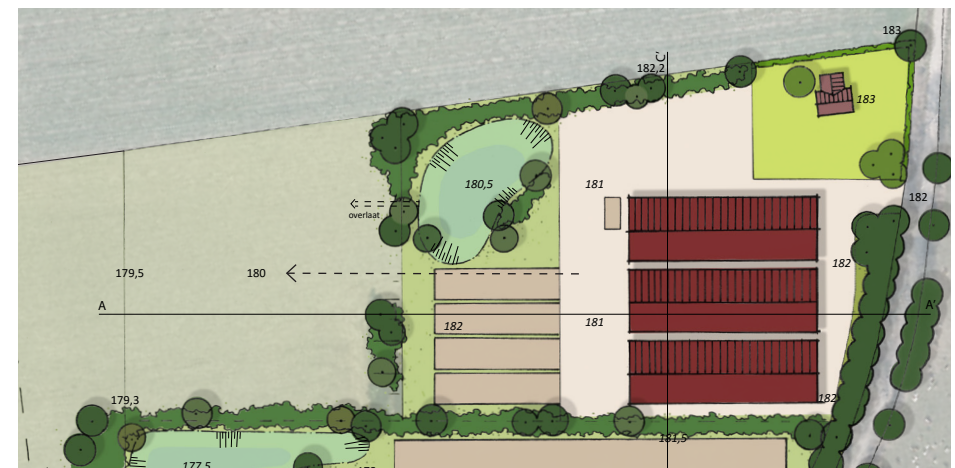
- Bij de inrit van het perceel worden drie paardenkastjes aangeplant die de ingang fraai markeren. Deze boomgroep zorgt er met de solitaire boom nabij de bedrijfswoning ook voor dat het zicht vanaf de noordzijde van de Tienbaan op de bedrijfsgebouwen wordt verzacht. Daarnaast zal er op de punt van het perceel een



Achteraanzicht Tienbaan ong.

eik worden aangeplant. Deze toekomstboom markeert het einde van het agrarische bouwvlak en kan net als de eik aan de overzijde uitgroeien tot een mooie volwassen boom. De lossere meidoornhaag rondom de tuin zorgt voor een stukje privacy nabij de bedrijfswoning.

- Materialisering bedrijfsgebouwen en verschijningsvorm bedrijfswoning
Bij de nieuwe bebouwing zal er extra aandacht worden besteed aan de materialisering. Er zal voor een materialenpalet gekozen worden dat passend is in het landschap. Ook de verschijningsvorm van de bedrijfswoning is belangrijk omdat deze woning in de openheid van het landschap komt te staan. In hoofdstuk 7 wordt hier dieper op ingegaan.



Inpassing Tienbaan ong.

Vanuit het vigerende beleid is bepaald dat naast een landschappelijke inpassing ook een aanvullende kwaliteitsbijdrage dient plaats te vinden. De kwaliteitsverbetering is op de planlocatie gezocht in deels de ontwikkeling van meer groen, het versterken van de holle weg en het uitvoeren van groenonderhoud op de taluds. Daarnaast wordt er extra aandacht besteed aan de materialisering/ verschijningsvorm van de nieuwe gebouwen op de planlocatie. In hoofdstuk zeven wordt hier dieper op ingegaan.

Bij de inpassing is rekening gehouden met de twee gasleidingen die in het veld gelegen zijn. De afstand van beplanting tot de leidingen bedraagt overal minimaal 5 meter. Daarnaast is er bij het opstellen van dit plan gekeken naar de eigenschappen, kwaliteiten en het karakter van het omliggende gebied. Bij alle maatregelen is er afstemming gezocht met de aangrenzende bedrijfslocatie (Tienbaan 1).

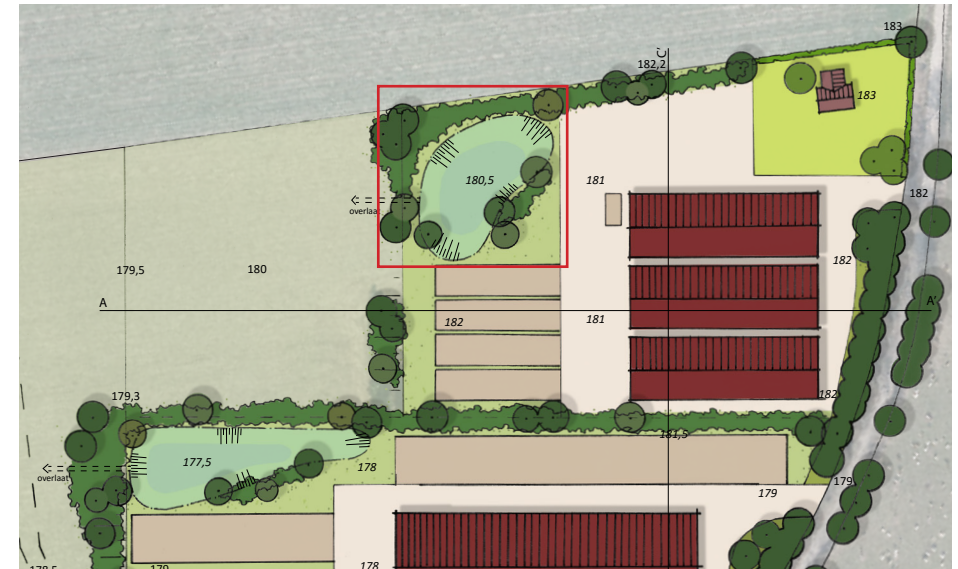
6. Water

Ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater wordt aan de noordzijde van het bouwvlak een infiltratievoorziening gerealiseerd. Door het afschot in de erfverharding zal het hemelwater naar de juiste richting stromen. Het erf is op de plek tussen de sleufsilo's en de stallen op zijn laagst. Het water komt hier samen en zal naar de waterbuffer ten noorden stromen. Deze waterbuffer heeft een oppervlak van circa 1375 m² en is gemiddeld 0,5 m diep. Middels de voorziening kan er ruim 650 m³ water geborgen worden.

Een T=25 bui kan middels de infiltratievoorziening altijd op het eigen terrein binnen het bouwvlak geborgen worden (opp. nieuwe bouwvlak x T=25 bui > 17.000 m² x 0,035 = 595 m³). Bij extreme situaties kan het regenwater via een overloop uitvloeien over het achtergelegen perceel van 0,5 hectare dat in eigendom is.

Via dakgoten en leidingen van niet uitloogbare materialen wordt het hemelwater dat afkomstig is van het verharde oppervlak naar de infiltratievoorziening gevoerd.

Wanneer de sleufsilo's met de opslag van veevoer volledig afgedekt zijn, zal het water dat afkomstig is van dit verharde oppervlak naar de waterbuffer gevoerd worden. Wanneer de sleufsilo deels leeg is en de voervoorraad is aangebroken kan het hemelwater dat op het verharde oppervlak terecht komt verontreinigd zijn met voederresten. Het water zal dan afgevoerd worden naar een dichte opvangvoorziening nabij de sleufsilo's of naar de mestkelder onder de veestal. Hier zal tevens het water afkomstig van de poetsplaats worden opgevangen.



Locatie infiltratievoorziening rood omkaderd

7. Aanvullende kwaliteitsbijdrage

Het hiervoor beschreven plan betreffen basismaatregelen die nodig zijn om de bedrijfslocatie te voorzien van een goede landschappelijke inpassing. In het kader van het Limburg Kwaliteitsmenu (LKM) worden aanvullende maatregelen voorgesteld met als doel om extra ruimtelijke kwaliteit aan het landschap ter plaatse toe te voegen. Op de hiernaast weergegeven tekening zijn de aanvullende maatregelen weergegeven.

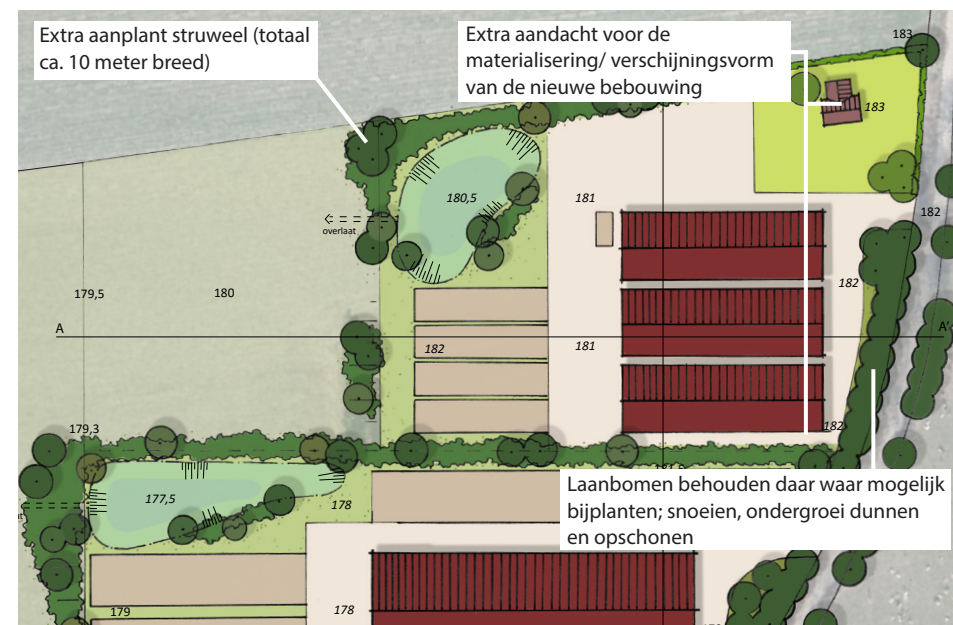
Aangezien de planlocatie al van het nodige groen wordt voorzien en ook de afwisseling tussen open en gesloten delen in dit landschap en doorzichten naar het omliggende landschap als kwaliteit worden gezien, wordt de aanvullende kwaliteitsbijdrage op deze locatie slechts deels gezocht in de aanplant van extra groen. Er is gekeken naar een stukje kwaliteitsverbetering van de holle weg d.m.v. het onderhoud van de beplanting op de taluds en naar de materialisering/ verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing. Deze zullen deels uit hout bestaan. In overleg met de stadsbouwmeester van de gemeente Simpelveld wordt de gewenste uitstraling van de gevels van de nieuwe bedrijfsgebouwen bepaald.

Kwaliteitsverbetering holle weg

Het opschonen van het talud aan de Tienbaan draagt bij aan de beleving en de zichtbaarheid van de ingesneden weg. Bij het deels verwijderen van het struweel op het talud grenzend aan het erf, wordt het reliëf beter zichtbaar. De volwassen bomen op het talud blijven vanzelfsprekend behouden. In het kader van de extra kwaliteitsbijdrage wordt het achterstallig onderhoud aan deze bomen ingelost, door deze op te kronen en dood hout en takken met groter breukrisico te verwijderen. Door het opkronen ontstaat een fraaiere laanstructuur als begeleiding van de weg. Daar waar grote tussenruimtes zijn op het talud zullen er een aantal bomen bijgeplant worden zodat de laan versterkt wordt.

Extra robuuste struweelaanplant

Op de noordwestelijke perceelsgrens is in de basisinpassing een struweelaanplant voorzien van ca. 5 meter breedte als aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt deze aan de westzijde verbreed naar ca. 10 meter. Met de extra aanvulling van het struweel en door de toepassing van een aantal boomvormers, wordt er een gevarieerde groene zone gerealiseerd die een positieve bijdrage levert aan de biodiversiteit in de omgeving.



Aanvullende kwaliteitsbijdrage Tienbaan ong.

Nieuwe bebouwing

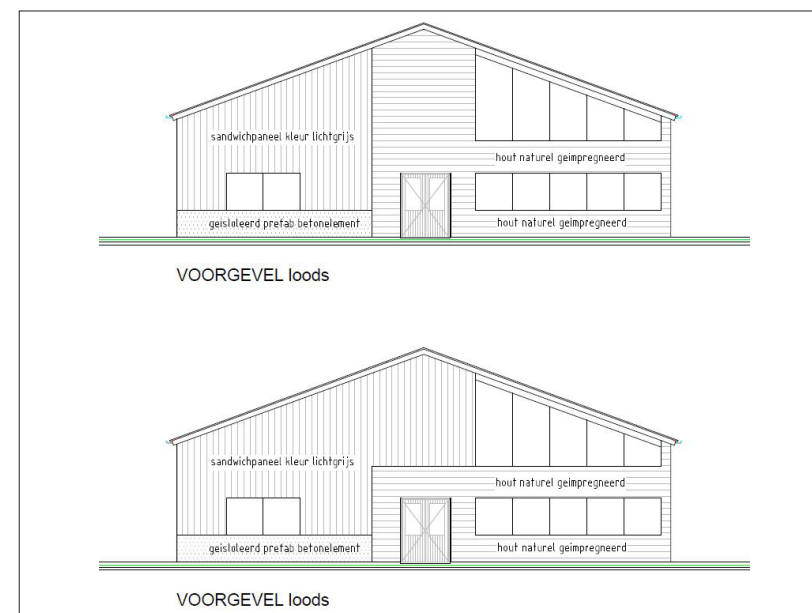
Er wordt extra aandacht besteed aan de materialisering van de agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie. Er zal een materialenpalet worden vastgesteld bestaande uit natuurlijke materialen / kleuren passend in het landschap. Denk hierbij aan gevels van hout en het gebruik van grijze sandwichpanelen.

Er komen drie nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen op de planlocatie. Deze staan los van elkaar en hebben wisselende nok- en gevelhoogtes. De gebouwen kunnen niet tegen elkaar aan worden gezet in verband met de luchtcirculatie (de aanvoer van verse lucht). Door de voorgevels met elkaar te verbinden middels bijv. een stevig houten boeiboord wordt er voor meer geleding gezorgd. In overleg met de dorpsbouwmeester wordt de gewenste uitstraling van de gevels bepaald.

De verschijningsvorm, positie, oriëntatie en materialisering van de bedrijfswoning op de planlocatie is uitermate belangrijk. De plek waar de woning gesitueerd zal worden vraagt om een speciale, traditionele woning. In een nader traject wordt er eveneens met de dorpsbouwmeester afgestemd wanneer de bedrijfswoning aan de bovenstaande punten voldoet.



Voorbeeld houten stalgevels



Mogelijke aanzichten gevel loods (wordt nader afgestemd met de dorpsbouwmeester)



8. Inrichtingstekening

- Solitaire eik (S1)
- Haag (meidoorn) ca. 0,80 m breed en 1,20 m hoog
- Solitaire notenboom (S2) nabij bedrijfswoning
- Boomgroep bestaande uit drie paardenkastanjes
- In groene voorruimte een aantal (3 à 5) nieuwe bomen aanplanten (B1)
- Bestaande bomen op talud langs de weg. Daar waar grote tussenruimtes zijn/ het mogelijk is enkele nieuwe bomen aanplanten (B2).
- Waterbuffer
- Groensingel bestaande uit 5 soorten struweel met enkele boomvormers
- Grondwal

Voor de totale ontwikkeling van zowel de bedrijfslocatie Tienbaan ongenummerd als Tienbaan 1, zie de inrichtingstekening toegevoegd in bijlage 1.

9. Beplanting en beheersvoorschriften

Haag

Aanplant van een meidoornhaag (*Crataegus monogyna*) aan de noordoostzijde van het bouwvlak. De haag wordt circa 1,20 m hoog, 0,80 m breed en heeft een lengte van circa 150 m. Gebruik voor de aanplant van deze meidoornhaag planten met een maat van 80-100 cm hoogte. Plant één rij met 4 stuks per meter.

Beheer

- Het beheer van de haag bestaat uit het 1 à 2 maal per jaar scheren.
- Aandachtspunten bij nieuwe aanplant:

De toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijkanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte (ca. 80 cm) bereikt is. Om een losser eindbeeld te bereiken dienen de zijkanten bij het jaarlijks onderhoud niet te kort geschoren te worden.

Bomen

B1. Aanplant van 3 à 5 nieuwe bomen in de groene voorruimte nabij de entree. Er is keuze uit wilde kers, tamme kastanje en zomereik (*Prunus avium*, *Castanea sativa* en *Quercus robur*). Gebruik bij de aanplant bomen met een plantmaat van min. 18-20 cm.

B2. Aanplant van enkele nieuwe bomen (daar waar mogelijk) op het talud. De soorten dienen afgestemd te worden op de boomsoorten die nu aanwezig zijn. Dit zijn o.a. acacia en zomereik (*Robinia pseudoacacia*, *Quercus robur*). Gebruik bij de aanplant bomen met een plantmaat van 20-25 cm.

Boomgroep

Bij de inrit worden drie kastanjabomen (*Aesculus hippocastanum*) aangeplant. Gebruik bij de aanplant bomen met een plantmaat van 16-18 cm.

Solitaire bomen

S1. Noot

Nabij de bedrijfswoning wordt een walnoot (*Juglans regia*) aangeplant. Plantmaat min. 18-20 cm.

S2. Eik

Op de punt van het perceel wordt een zomereik (*Quercus robur*) aangeplant. Gebruik bij de aanplant een boommaat van 20-25 cm)

Beheer (geldend voor alle bomen)

Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is een goede begeleidingssnoei nodig:

- per snoeibeurt (ongeveer 1 x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard;
- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3;
- de snoei moet aan alle kanten gelijkmatig zijn in verband met het evenwicht van de boom;
- mocht er sprake zijn van dode takken, gevaarlijk hangende takken of overhangende takken die de bedrijfsvoering belemmeren, mogen deze worden verwijderd.

Groensingel

Aanplant van een minimaal 5 meter brede groensingel aan de noordwestzijde van het bouwvlak (westzijde ook bredere delen aanwezig). De totale lengte van deze singel bedraagt ongeveer 175 m. De groensingel aan de zuidzijde zal deels voor rekening van Grooten en deels voor Géron zijn omdat deze zich op de perceelsgrens bevindt. De lengte van dit stuk singel is circa 230 m. Er worden 5 verschillende soorten bosplantsoen toegepast. Voor de namen en verhoudingen, zie onderstaande tabel.

Soort (wetens.)	Soort (Ned.)	Percentage (%)
Acer campestre	Veldesdoorn	20
Cornus sanguinea	Rode kornoelje	20
Corylus avellana	Hazelaar	15
Crataegus monogyna	Eénstijle meidoorn	30
Viburnum opulus	Gelderse roos	20

Gebruik voor de aanplant bosplantsoen met een maat van 80-100 cm hoogte. Het bosplantsoen wordt in 3 rijen aangeplant met een tussenruimte van circa 1,50 m. De plantafstand in de rij bedraagt circa 1,25 m. Aan de westzijde zullen er enkele rijen extra worden aangeplant als aanvullende kwaliteitsbijdrage. Het bosplantsoen wordt gemengd aangeplant in driehoeksverband.

Naast het bosplantsoen zullen er ook boomvormers worden aangeplant. Er is keuze uit eik, kastanje en linde (*Quercus robur*, *Aesculus hippocastanum* en *Tilia cordata*). De boomvormers worden aangeplant op onregelmatige afstand (zie inrichtingstekening). De plantmaat is 12-14 cm. De boomvormers dienen niet in één rechte lijn aangeplant te worden. Ze mogen verspringen in de strook bosplantsoen.

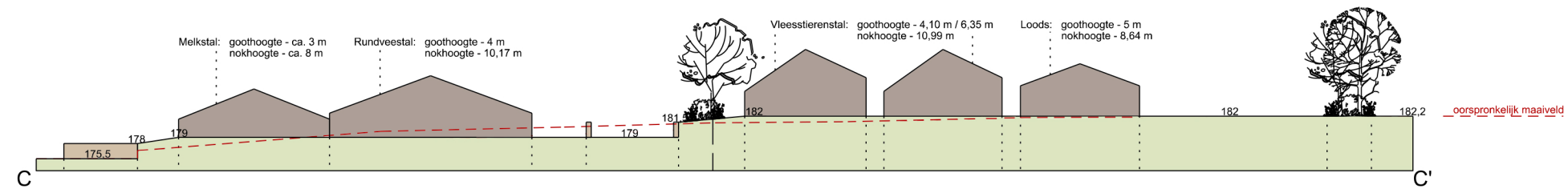
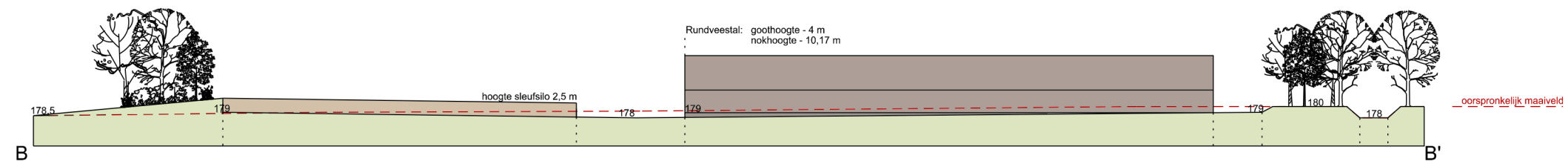
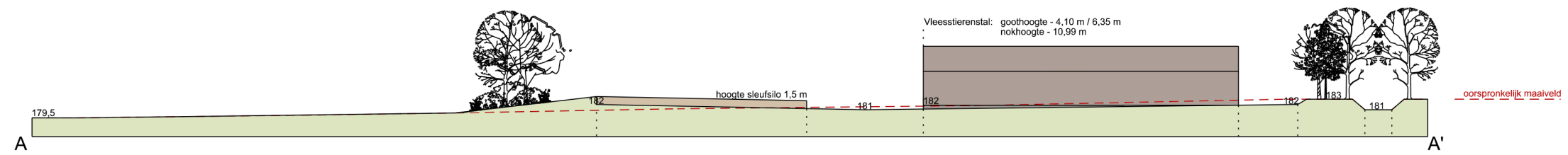
Nabij de waterbuffer zijn er ook nog enkele plukken struweel en een aantal bomen aanwezig. De soorten dienen afgestemd te worden op de soorten die voorkomen in de groensingel. Het bosplantsoen dient in wildverband te worden aangeplant.

Beheer

De boomvormers door laten groeien. Het struweel 1 x per 3-5 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) afzetten. De inpassing kan hierdoor te allen tijde worden gewaarborgd.

Bijlage 1 - Inrichtingstekening + doorsnedes totale ontwikkeling Tienbaan





Schaal 1:1000

Landschappelijk inpassingsplan Tienbaan ong. - Bocholtz

Opdrachtgever: Aelmans Adviesgroep, namens de heren
L. en J. Grooten

Datum: 25 juli 2016

Contactpersoon: Renée Geron
reneegeron@gmail.com
06 53281617