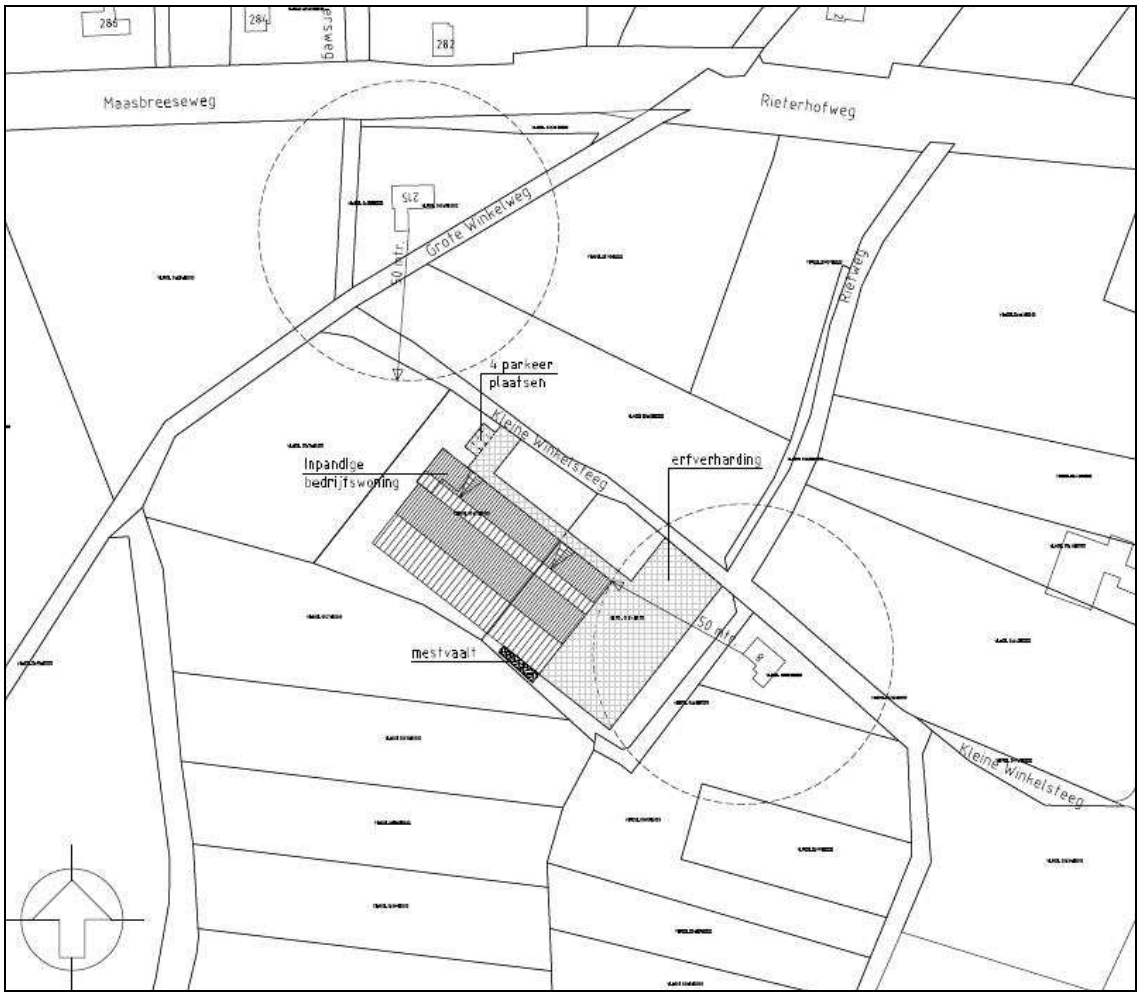
Bedrijfsontwikkelingsplan (BOM+)

T.(Tom)A.W. Smeets
Genijkenkampweg 2
5927 NX Venlo-Boekend

Locatie: **Kleine Winkelsteeg (ongenummerd)**
Venlo-Boekend



Frans Schreurs
Arvalis BV

Postadres:
Postbus 1257
6040 KG Roermond
Telefoon 0475 - 355743
Telefax 0475 - 355777

Inhoudsopgave

1	**Algemene gegevens**	3

Fase 1: Oriëntatiefase: Opstellen startnotitie

2	**Reden en motivatie van uw bedrijfsontwikkeling**	7
2.1	Aanleiding en motivering van uw voornemen	7
2.2	Soort ontwikkeling	7
3	**Leidraad voor oriënterend overleg met gemeente**	10
3.1	Regio	10
3.2	Bestemmingsplangegevens	12
3.3	Landinrichting	12

Fase 2: Uitwerken bedrijfsontwikkelingsplan

4	**Algemene bedrijfsgegevens**	13
4.1	Bedrijfsvorm	13
4.2	Startdatum huidige bedrijfsvorm	13
4.3	Ondernemers in huidige bedrijfsvorm	13
4.4	Overige arbeidskrachten	13
4.5	Continuïteit	13
5	**Huidige en toekomstige productiegegevens**	14
5.1	Agrarische hoofdtak en agrarische neventak(ken)	14
5.2	Kwaliteitsborgsystemen	14
5.3	Specifieke productiegegevens	14
5.4	Grondsituatie	15
6	**Verbreding van het agrarische bedrijf**	16
7	**Beschrijving effecten, maatregelen en tegenprestaties**	17
7.1	Verplicht basispakket	17
7.2	Opties basispakketplus en basispakketextra	18
8	**Realisatie en planning**	20
8.1	Financiële uitvoerbaarheid	20
8.2	Planning	20
8.3	Borging	20
9	**Afronding**	21

Bijlagen:

1 Inpassingplan
2 Privaatrechtelijke overeenkomst
3 Brief gemeente: Tegenprestatie paardenhouderij Smeets; Kleine Winkelsteeg

Bedrijfsontwikkelingsplan

1.1 Algemene gegevens

(bedrijfs-)naam	:	Handelsstal/Fokkerij/Africhtingsstal T.(Tom)A.W. Smeets
Contactpersoon	:	J.J.M. Smeets of T.A.W. Smeets
Straat	:	Genijkenkampweg 2
Postcode/Plaats	:	5927 NX Venlo-Boekend
Telefoonnummer	:	077-3821769
Mobiele telefoonnummer	:	06-15465871
E-mail adres	:	jmm-smeets@hetnet.nl

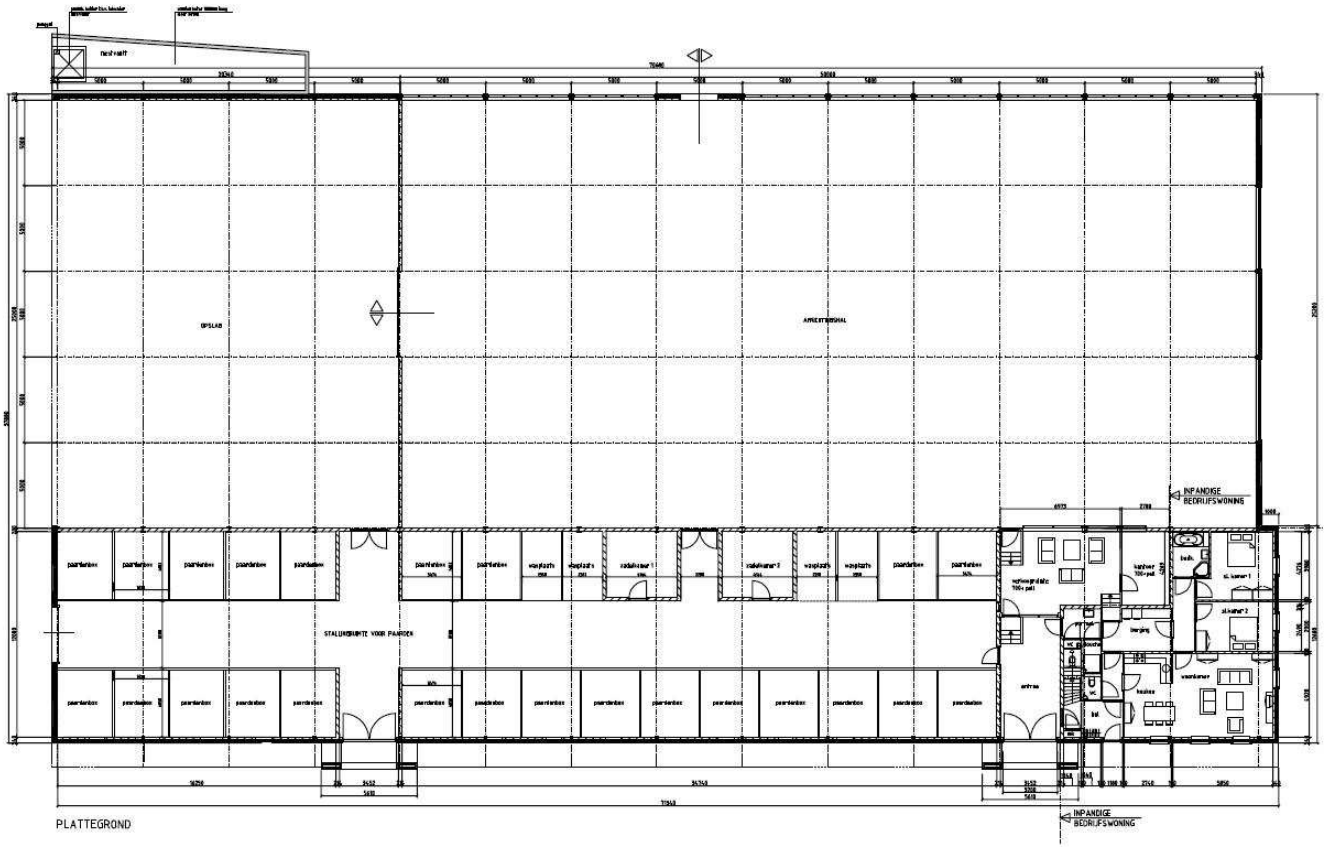
Samenvatting (soort bedrijf, aanleiding & motivatie, beoogde bedrijfsontwikkeling):

De familie Smeets exploiteert aan de Genijkenkampweg 2 te Venlo-Boekend een paardenhouderij en vleesvarkensbedrijf. De paardenhouderij is inmiddels uitgegroeid tot een topfokkerij. In 2008 is Dhr. Smeets uitgeroepen tot "Fokker van het jaar".
Het bedrijf wil verder groeien in paardenhouderij, mede ook omdat zoon Tom zijn intrede wil maken in het bedrijf. Zijn ambities liggen in het fokken en trainen van paarden ten behoeve van de paardensport op nationaal en mogelijk ook internationaal niveau. Tom is 26 jaar en heeft een Mbo-opleiding veehouderij gevolgd op de MAS. Deze was specifiek gericht op de paardenhouderij. Daarnaast heeft hij een instructeurcursus met goed gevolg doorlopen. Vervolgens heeft hij 3 jaar in Amerika bij een grote paardenhouderij (Redfield Farm) gewerkt. Hier heeft hij veel ervaring opgedaan, maar ook veel contacten gemaakt. Samen met Amerikaanse en Canadese ondernemers, binnen Europa, koop hij regelmatig paarden welke hij direct of na een training exporteert.

De huidige locatie is echter te klein om verder te groeien. Daarom wil Tom op een nabijgelegen locatie een eigen nieuwe handelsstal/fokkerij en africhthal opzetten. Deze locatie is gelegen aan de Kleine Winkelsteeg, op steenworp afstand van de huidige locatie. Tom kan een dergelijk bedrijf niet alleen opzetten. Vandaar dat hij voorlopig in samenwerking met zijn vader het nieuwe bedrijf gaat voeren.
De paarden in het nieuwe bedrijf worden verkregen uit eigen fokkerij en door aankopen in binnen- en buitenland. Het bedrijf brengt paarden voort welke, na intensieve training, worden verkocht als springpaarden tot het niveau "nationaal".

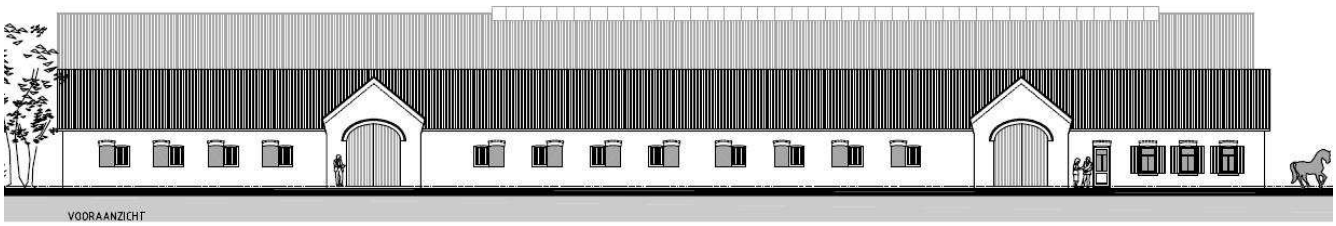
Keuze locatie:
Deze specifieke tak van de paardenhouderij kent een grote mate van grondgebondenheid, waardoor de vestiging sterk bepaald wordt door de eigendomsverhoudingen. Alvorens de keus is gevallen op de beoogde locatie heeft de familie Smeets ook gezocht naar bestaande en vrijkomende agrarische bebouwingen in de naaste omgeving. Ook is er gekeken naar de nog resterende ruimte op de bestaande agrarische bouwkavel aan de Genijkenkampweg 2. De aanwezige burgerwoningen en de begrenzing van deze kavel door 3 wegen (Maasbreesweg, Genijkenkampwewg en Overkorenweg) geven echter dusdanige beperkingen dat onderhavig plan hier niet realiseerbaar is.
Ook de voormalige agrarische bouwkavel (voorheen Grubben) aan de Maasbreeseweg bood geen oplossing. Dit vanwege het nabij gelegen voor verzuringgevoelige bosgebied.
Na de reconstructie van de gehele infrastructuur nabij het ouderlijke huis heeft in samenpsraak met Rijkswaterstaat een soort vrijwillige kavelruil plaatsgevonden. Hierdoor is aan de Kleine Winkelsteeg een huiskavel ontstaan van 2,5 ha welke ligt in een zuiver agrarisch gebied. Het kunnen realiseren van een nieuw bedrijf op deze locatie kreeg hierdoor de grootste voorkeur.

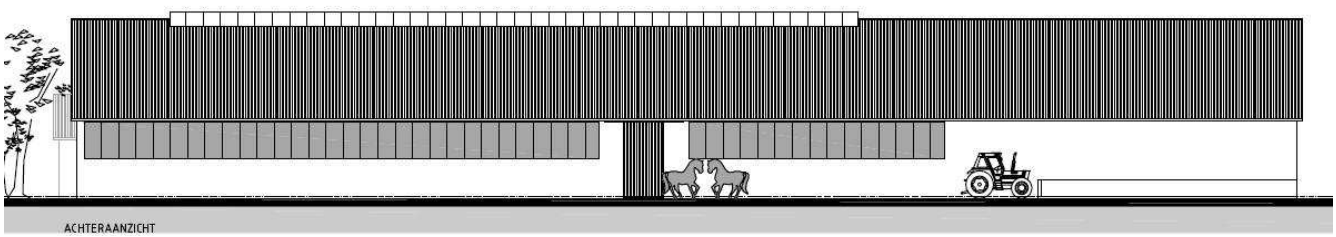
Omschrijving plan:
Het plan omvat het oprichten van één gebouw waarin de africhthal; de paardenboxen; opslag voor hooi en stro alsook stalling van paardentrailers, voertuigen en werktuigen en een woning zijn ondergebracht. Een en ander zoals weergegeven op onderstaande figuur.

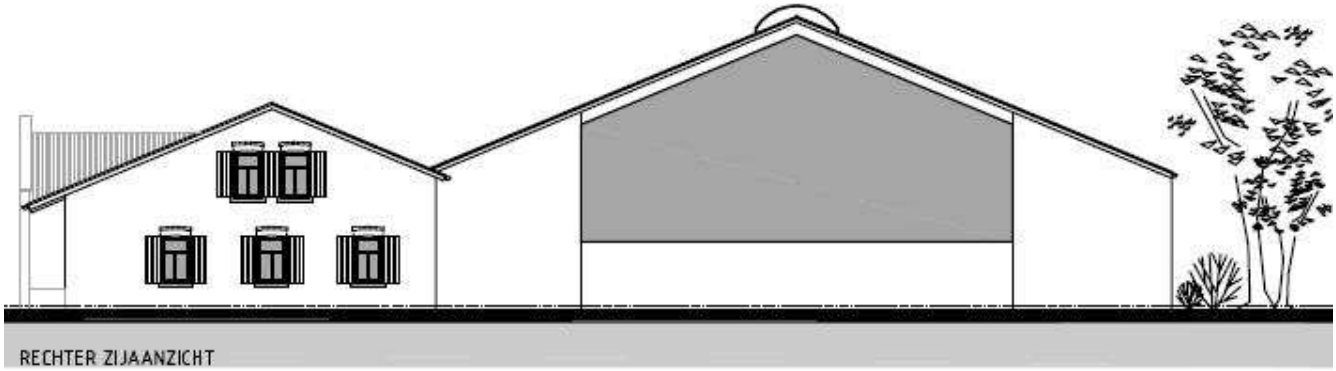


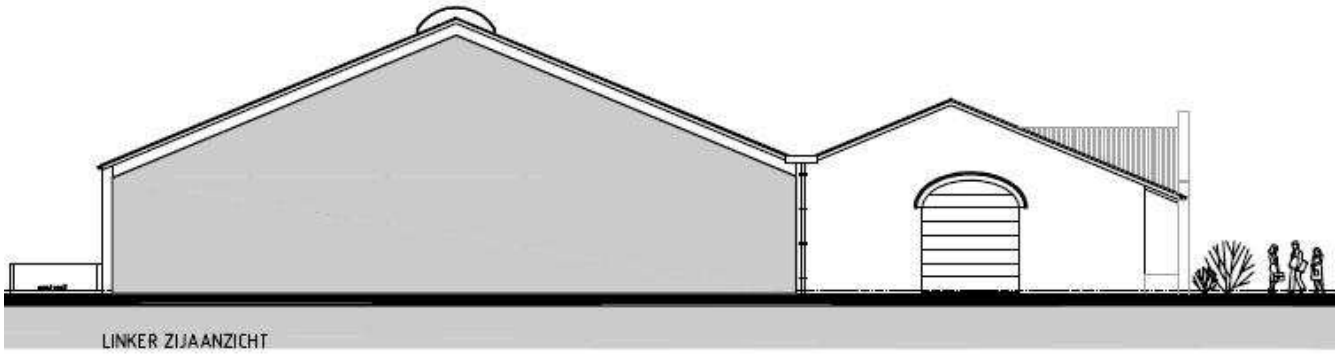
PLATTEGROND

Om dit plan te kunnen realiseren moeten de gronden de bestemming "Agrarisch gebied AG-B" krijgen.
Het perceel waarop de nieuwbouw is gepland heeft een oppervlakte van ca. 8000 m2. Binnen een afstand van 50 meter tot de naastgelegen woning mag niet gebouwd worden. Hierdoor rest er voor het bouwvlak bebouwd een oppervlakte van ca. 6000 m2, zie ook kaartje blz. 8.
Om de effecten van het complex op zijn omgeving tot een minimum te beperken zal aan de hand van een gedegen plan een verantwoorde landschapschappelijke inpassing plaatsvinden. Daarbij zal het bedrijfscomplex en zijn directe omgeving ook een ambiance moeten uitstralen. Deze zal worden verkregen door het gebouw een soortgelijke uitstraling te geven als de schitterende stallen van Hendrikx te Baarlo en Kessel.


VOORAANZICHT


ACHTERAANZICHT





Het onderhavig plan is door middel van een principeverzoek in december 2007 voorgelegd aan de gemeente Venlo. Het zag ernaar uit dat de gemeente in 1e instantie niet mee wilde werken aan onderhavig plan. Vervolgens heeft er zowel op provinciaal als gemeentelijke niveau overleg plaatsgevonden wat er uiteindelijk toe heeft geleid dat de gemeente Venlo in principe kan instemmen met de aanvraag van de familie Smeets, mits invulling wordt gegeven aan de volgende randvoorwaarden, zie ook brief van Wethouder M.L. Verheijen, d.d. 29 januari 2009, kenmerk BLSON/2009/2325 welke als bijlage 3 is bijgevoegd:

- Er dient uitgebreid te worden aangetoond dat er geen Vrijkomende Agrarische Bebouwing of bouwkavels in de omgeving aanwezig zijn die kunnen worden gebruikt voor omschakeling. Zie blz. 3 onder hoofdstuk "Keuze locatie".
- Zware tegenprestatie (in de vorm van ontstening of groen).
  Door de heer Smeets is met de buurman, de heer Keunen, een principeovereenkomst afgesloten om 3700 m2 tuinbouwkas te slopen. In deze overeenkomst is tevens juridisch vastgelegd dat de vigerende bouwtitel op het perceel VLO L 4911 en 5815 komt te vervallen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de verhouding 1 (oppervlakte nieuwbouw) : 1,25 (oppervlakte compensatie). Deze te slopen oppervlakte heeft inmiddels ook instemming van de gemeente Venlo.
- Door middel van een landschappelijk inpassingplan zal het gehele bedrijf ingepast dienen te worden in het landschap. Dit wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.
  Met het bijgevoede inpassingplan, bijlage 1, wordt voldaan aan deze voorwaarde. De privaatrechtelijke overeenkomst is bijgevoegd als bijlage 2.
- De afstand van paardenhouderijen ten opzichte van burgerwoningen is 50 meter. Op basis van de omgekeerde werking zal de afstand worden bepaald vanuit de rand van het bouwvlak bebouwd (vanuit het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied dienen paardenbakken te worden opgericht binnen het bouwblok).
  Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie schetsje op voorpagina en blz. 8.
- Door middel van een bedrijfsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een Volwaardig Agrarisch Bedrijf. Dit bedrijfsontwikkelingsplan dient daarvoor.
  De bedrijfsomvang is berekend op basis van de zogenaamde NGE-normen. Die NGE is een norm voor de economische omvang. Een bedrijf met een omvang van ongeveer 70 NGE wordt daarbij als een volwaardige eenheid beschouwd. Voor onderhavig bedrijf is sprake van de volgende bedrijfsomvang:

Aantal/omvang	NGE-norm	Totaal NGE
10 opfokmerries (>3 jaar)	1,4648	14,65
20 africhtpaarden (> 3 jaar)	3,36	64,2
10 opfokpaarden (< 3 jaar)	0,1937	1,94
1,7 ha grasland	0,9930	1,69
		82,48

Aan de voorwaarde van een volwaardig bedrijf wordt hiermee ruimschoots voldaan.

POL:
Realisatie van voornoemd plan past in principe binnen de uitgangspunten van het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL).
In het POL Limburg ligt de locatie van het nieuwe bedrijf deels in "Perspectief P4, vitaal landelijk gebied" en deels in "Perspectief P5a, ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme". Het gebouw ligt in het P5a gebied.
Bestaande landbouwbedrijvigheid kan zich hier in al zijn vormen verder ontwikkelen. Via de systematiek van BOM+ kan doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit en versterking van de omgevingskwaliteit.

Bestemmingsplan:
Het perceel, waarop de nieuwbouw is gepland, ligt in het bestemmingplan "Buitengebied Blerick", vastgesteld op 23 februari 1983. Er rust op het perceel de bestemming "Agrarisch Gebied AG-T". Deze gronden zijn bestemd voor tuinbouwdoeleinden. De vestiging van een paardenhouderij is hiermee in strijd.
De gemeente Venlo heeft besloten om voor het gehele buitengebied van haar gemeente een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Vooruitlopend hierop is een keuzenotitie opgesteld voor de verschillende onderwerpen en beleidsvelden. Deze keuzenotitie is op 31 januari 2007 vastgesteld. In deze notitie is middels gebiedszonering een onderscheid gemaakt in de mogelijkheden en beperkingen van het buitengebied, één en ander conform provinciaal beleid (POL) en het gemeentelijk beleid (Structuurvisie).
Het onderhavig perceel is overeenkomstig de keuzenotitie gelegen in zone 2 "Grondgebonden Landbouw". In deze gebieden overheerst de grondgebonden agrarische productiefunctie. Met betrekking tot de mogelijkheden voor de paardenhouderij stelt de keuzenotitie dat nieuwvestiging van paardenhouderij bij voorkeur dient plaats te vinden in de zogenaamde VAB's. Dit om verder verstening in het buitengebied te voorkomen. In de toetsingscriteria ten behoeve van vestiging van paardenhouderijen in de gemeente Venlo is echter opgenomen dat, alleen bij zwaarwegende bijzondere omstandigheden, van voornoemd standpunt wordt afgeweken. De gemeente heeft daarom ook in principe ingestemd met de aanvraag van de heer Smeets, mits invulling wordt gegeven aan de voorwaarden zoals die hiervoor al op blz. 5 zijn behandeld.

In het concept voorontwerp bestemmingsplan wordt voorgesteld om de mogelijkheden voor de paardenhouderijen te verruimen om de toenemende behoefte aan deze buitengebied gerelateerde functies te faciliteren. Door aanwezigheid van de vele mengvormen wordt overwogen om het in de Keuzenotitie gemaakte onderscheid tussen productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderijen los te laten. Het voornemen is om paardenhouderijen in het bestemmingsplan te faciliteren in zone 1,2 en 4, onder voorwaarden. Ook hierin is opgenomen dat nieuwvestiging van paardenhouderij bij voorkeur dient plaats te vinden in de zogenaamde VAB's en dat, alleen bij zwaarwegende bijzondere omstandigheden, van voornoemd standpunt wordt afgeweken.
Dit bedrijfsontwikkelingsplan vormt daar een belangrijk onderdeel van.

Hoofdstuk 2: Reden en motivatie van uw bedrijfsontwikkeling

2.1 Aanleiding en motivering van uw voornemen

Aangezien onder 1.1 de aanleiding en motivering van het voornemen uitvoerig omschreven is wordt in deze verwezen naar 1.1.

2.2 Soort ontwikkeling?

☒ Nieuwvestiging waarvoor een wijziging van het van kracht zijnde bestemmingsplan nodig is.

Huidig oppervlak van de bouwkavel	:	0	m^2
Gewenste bouwvlak	: Ca. 7750 m2		m^2
waarvan bebouwd:	:	Ca. 6000	m^2
waarvan onbebouwd	:	Ca. 1750	m^2

☒ Nieuwbouw agrarische bedrijfsgebouw (stallen, opslagloodsen, etc.)
Aantal te bouwen m^2 : ca. 2.800 m^2

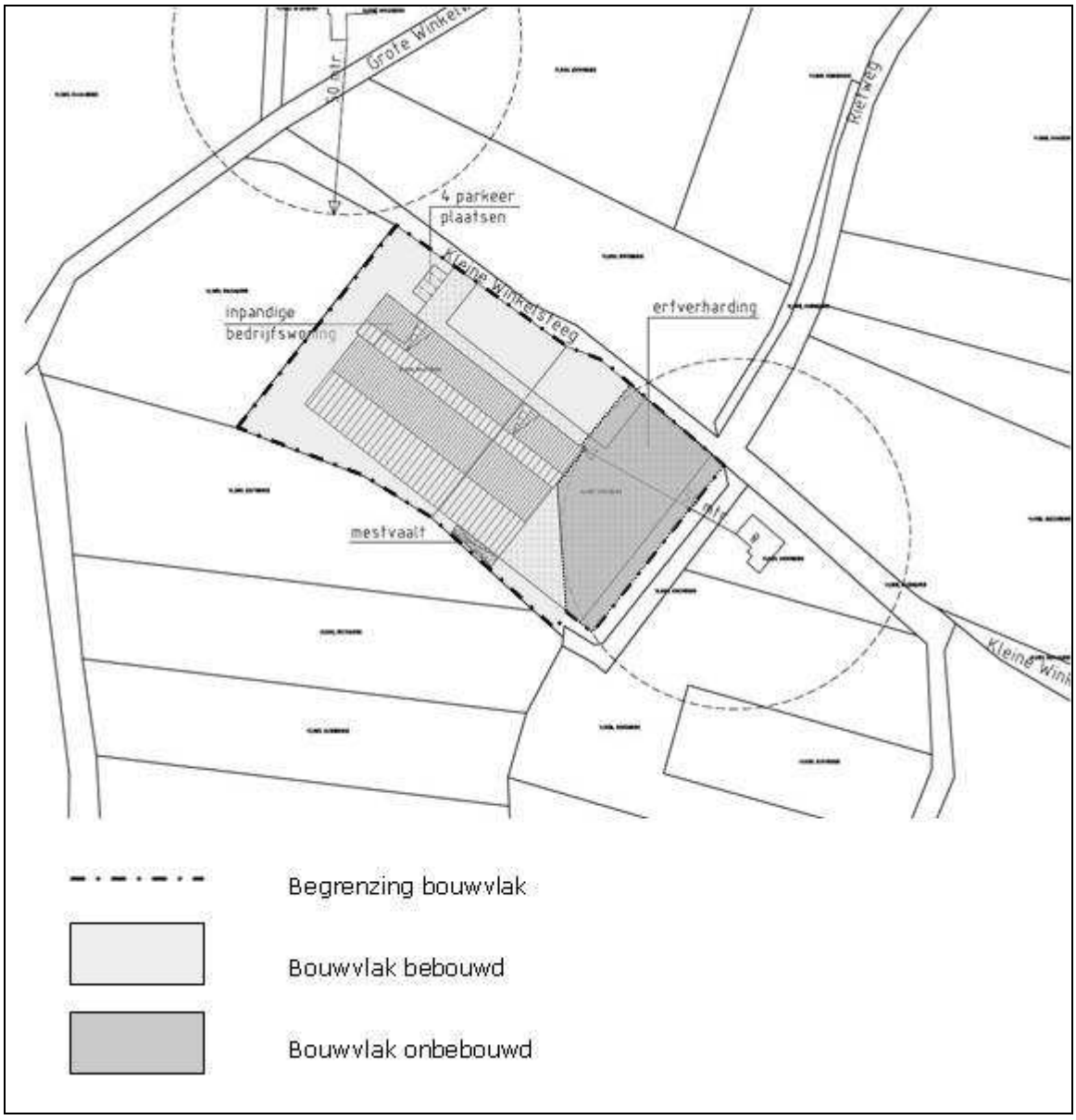
☒ Erfverharding
Aantal m^2 : ca. 2.150 m^2

Wordt er tevens een agrarisch hulp- of nevenbedrijf[1] uitgeoefend?
☐ Ja
☒ Nee

Is bovenstaande op een ander adres aan de orde dan op het bedrijfsadres?
☒ Ja, namelijk Kleine Winkelsteeg ongenummerd
☐ Nee

[1] Bebouwing voor nevenactiviteiten is o.a. hoevewinkel, pensionvoorziening, ontvangstruimte voor groepsontvangsten, productverwerkingseenheid

Figuur 2.2.1 Bestaande situatie Kleine Winkelsteeg met nieuwbouwplan.



Voor plattegrond van het gebouw zie blz. 4.

Locatie[2]:

	Bestaande gebouwen /bouwwerken op nieuwe locatie	(stal-) capaciteit of oppervlakte (m²)	Huidige functie	Toekomstige functie	Toekomstig sloopobject Ja / Nee
	Niet aanwezig	--	--	--	--

Tegenover de nieuwe locatie zijn in de weilanden 2 schuilhutten gelegen. Deze zullen door de heer Smeets worden afgebroken. Totaal wordt er 24 m2 gesloopt.

Verder wordt er in het kader van de door de gemeente gevraagde fysieke tegenprestatie bij de buurman 3700 m2 tuinbouw kas gesloopt. Deze oppervlakte is met de gemeente afgestemd en akkoord bevonden.
Hiervoor heeft de heer Smeets met de buurman, de heer Keunen, een principeovereenkomst afgesloten . In deze overeenkomst is tevens juridisch vastgelegd dat de vigerende bouwtitel op het perceel VLO L 4911 en 5815 komt te vervallen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de compensatieverhouding:
1 (oppervlakte nieuwbouw) : 1,25 (oppervlakte compensatie).

	Nieuwe opstallen (eventueel soort / type)	(stal-) capaciteit of oppervlakte (m²)	Beoogde functie
A	Paardenstal incl. woning	± 2800 m2	Paardenstal; africhthal; opslag hooi en stro; stalling van voertuigen/traillers en woning.
B	Mestopslag	± 50 m2	Opslag vaste mest

[2] Bij meerdere locaties deze invulling herhalen.

Hoofdstuk 3: Leidraad voor oriënterend overleg met gemeente

Dit hoofdstuk vormt de leidraad voor uw oriënterend overleg met de gemeente. Vul dit hoofdstuk daarom samen met uw gemeente in en betrek zonodig ook andere partijen hierbij (provincie, waterschap etc.).
Na invulling moet duidelijk zijn of een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling en welke accenten van belang zijn bij de uitwerking van het BOP.
Dit overleg heeft een verkennend karakter; er kunnen geen bindende afspraken worden gemaakt.

3.1 Regio

☐ Zuid-Limburg (incl. voormalige gemeente Susteren)
☒ Noord- en Midden-Limburg

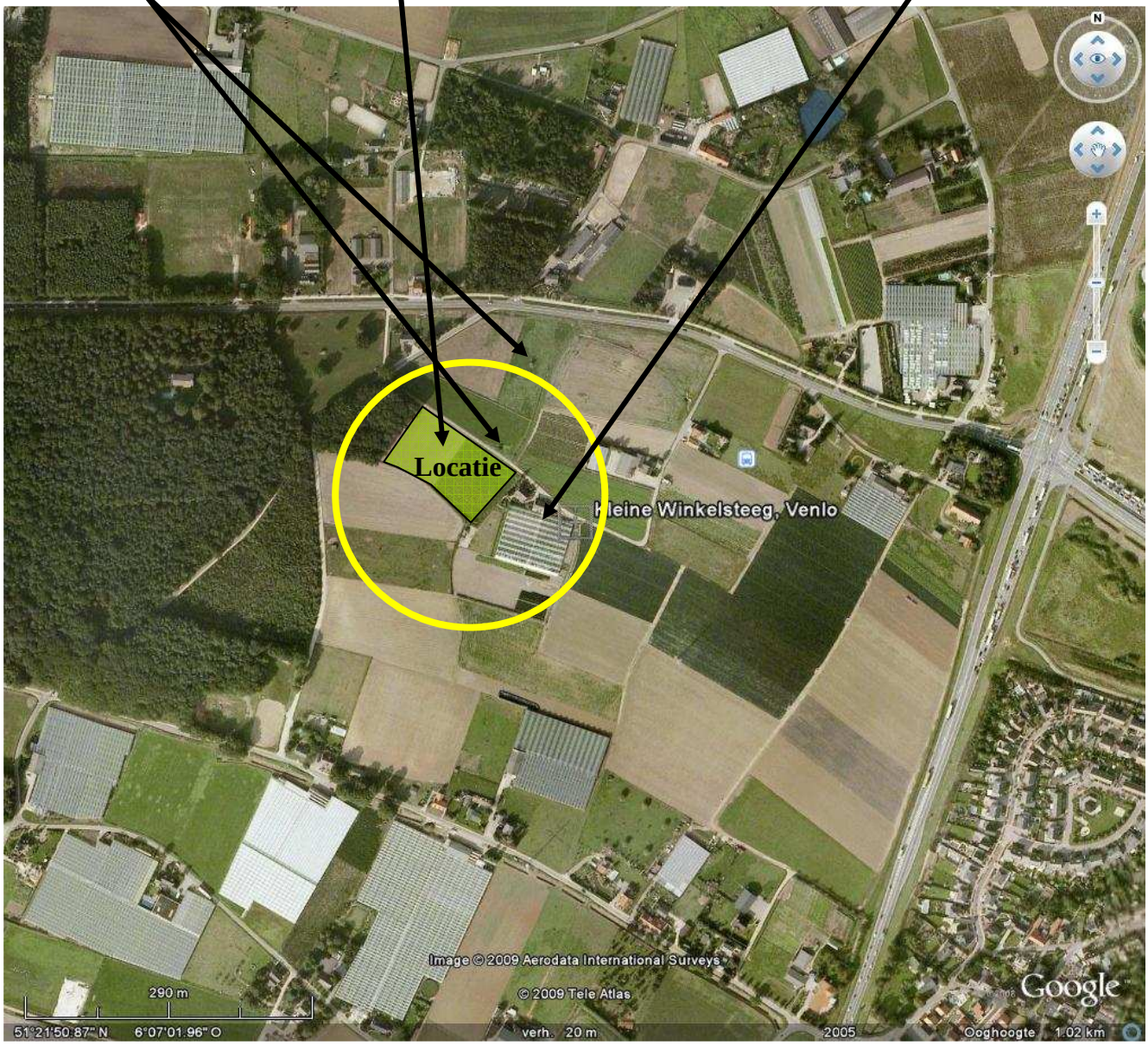
POL-perpectief

Bouwkavel	P	4
Huiskavel	P	4 en P5a (gebouw ligt in P5a)
Veldkavels	P	En P

In welk soort gebied liggen uw huiskavel. Verwacht u in de toekomst veranderingen in deze indeling door bijvoorbeeld kavelruil, aan- verkoop en landinrichting? Vul in de twee kolommen in hoeveel oppervlak (in hectares) het globaal betreft.

	Oppervlakteverdeling	**Huidig**	**Toekomst** (Benadering)
☐	Extensiveringsgebied	nvt	nvt
☐	Verwevingsgebied		
☐	Landbouwontwikkelingsgebied	nvt	nvt
☐	EHS / PES	nvt	nvt
☐	Hellingen	nvt	nvt
☐	Grondwaterbeschermingsgebied	nvt	nvt
☐	Waterbergend winterbed Maas	nvt	nvt
☐	Stroomvoerend winterbed Maas	nvt	nvt
☐	Beschermd dorpsgezicht / monument	nvt	nvt

Luchtfoto huidige situatie met de <u>locatie</u> voor de nieuwvestiging en de <u>te slopen tuinbouwkassen en te slopen schuilhutten</u>



Voor de gewenste situatie zie figuur 2.2.1 blz. 8.

3.2. Bestemmingsplangegevens

Naam vigerende bestemmingsplan : Bestemmingsplan “Buitengebied Blerick
(sub)bestemming bouwperceel : "Agrarisch gebied AG-T"

Ligt uw bedrijf in een bestemming, waar naast de agrarische ook andere belangen en waarden een rol spelen (bijvoorbeeld Aln, Al of Alo bestemming)?
☐ Ja
☒ Nee

Datum vaststelling : 23 februari 1983

Bouwkaveloppervlak ingevolge bestemmingsplan : Ca. 0 m^2

Is het plan in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan?
☐ Ja
☒ Nee, de afwijking bestaat uit:
- het realiseren van een paardenhouderij waarvoor een wijzigingsprocedure (postzegelplan) doorlopen moet worden

Is er een planherziening in voorbereiding of in procedure
☐ Nee
☒ Ja, namelijk
Wijziging bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding

3.3. Landinrichting

Liggen (één van) uw (huidige) percelen in een landinrichtings- of kavelruilproject?
☒ Nee
☐ Ja, namelijk

Liggen (één van) uw (toekomstige) percelen in een landinrichtings- of kavelruilproject?
☒ Nee
☐ Ja, namelijk

Fase 2: Uitwerken bedrijfsontwikkelingsplan

Fase 1 begint met het aandragen van een concreet initiatief door u aan de gemeente. De gemeente maakt een afweging op hoofdlijnen.

- **Indien het initiatief past in het bestemmingsplan zal het bedrijfsontwikkelingsplan niet verder hoeven te worden uitgewerkt en kunt u overgaan tot het indienen van een principeaanvraag.**
- **Indien voor het initiatief een wijziging van een bestemmingsplan nodig is dient een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) uitgewerkt te worden waarin naast de plannen ook de effecten op de omgeving en tegenprestaties worden uitgewerkt.**

Hoofdstuk 4: Algemene bedrijfsgegevens

4.1 Bedrijfsvorm op te richten bedrijf:

☒ Eenmansbedrijf ☐ Maatschap
☐ V.o.f. ☐ B.V.
☐

4.2 Startdatum bedrijfsvorm

Startdatum bedrijfsvorm Medio 2009

4.3 Ondernemers in de bedrijfsvorm

Ondernemers in de bedrijfsvorm:

	Persoon 1	Persoon 2	Persoon 3	Persoon 4
Naam	**T.(Tom)A.W. Smeets**			
Geboortedatum	**26-03-1982**			
Hoofdberoep (full-time)	**Ondernemer**			
Nevenberoep + aantal uren	--	--		

4.4 Overige arbeidskrachten

Overige arbeidskrachten in de bedrijfsvorm:

☐ Vaste arbeidskrachten

Aantal personen full-time :
Aantal personen parttime :
Totaal aantal arbeidsuren à week :
Aantal weken werkzaam à jaar :

☐ Losse arbeidskrachten

Aantal personen full-time :
Aantal personen parttime :
Totaal aantal arbeidsuren à week :
Aantal weken werkzaam à jaar :

4.5 Continuïteit

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

☐ Nee
☐ Gezien de leeftijd van de huidige ondernemer is deze vraag niet van toepassing
☒ Ja, namelijk jonge beginnende ondernemer

☐ Bedrijfsopvolger aanwezig (leeftijd ouder dan 18 jaar)
☐ Bedrijfsovernamekandidaat (bijvoorbeeld schoolgaand en jonger dan 18 jaar)
☐ Samenwerking met andere agrariër

Hoofdstuk 5: Huidige en toekomstige productiegegevens

Voor het opstellen van een bedrijfsontwikkelingsplan vormen de huidige bedrijfsgegevens de basis. Onderstaand (vanaf 5.3) treft u een omvangrijke tabel aan die gebaseerd is op de mei-telling van het Landbouw Economisch Instituut (LEI)!

De gegevens over de huidige situatie hebben betrekking op het jaar 2008
De gegevens zijn de gegevens van de landbouwtelling van dat jaar ☐ Ja ☒ Nee, namelijk, volgens opgave eigenaar.
De toekomstige situatie, na de beschreven bedrijfsontwikkeling, heeft betrekking op het jaar: 2009 en verder

5.1 Agrarische hoofdtak en agrarische neventak(ken)

Agrarische hoofdtak: Paardenhouderij
Agrarische neventak(ken): --
Productiewijze:
☒ Gangbare ☐ Biologische

5.2 Kwaliteitsborgsystemen

Past u een kwaliteitssysteem toe op uw bedrijf?
- ☒ Nee
- ☐ Ja, namelijk
  - ☐ IKB (dierlijke sectoren)
  - ☐ KKM (melkveehouderij)
  - ☐ GLP (akkerbouw)
  - ☐ MBT (fruitteelt en tuinbouw)
  - ☐ HACCP
  - ☐ EurepGAP
  - ☐ ISO
  - ☐ SKAL (biologische landbouw)
  - ☐ Overige:

5.3 Specifieke productiegegevens

Ter aanvulling op deze gegevens, voortkomende uit de mei-telling, vragen wij u tevens de beoogde toekomstige omvang aan te geven. Deze gegevens zijn benodigd ten behoeve van de volwaardigheidstoets van het agrarische bedrijf voor de huidige en toekomstige situatie.

☒ **PAARDEN**

Weidend
☒ *Ja* ☐ *Nee*

☒ **Paarden**	Huidig (aantallen)	Toekomstig
☒ Fokmerries > 3 jaar	-	10
☒ Africhtpaarden > 3jaar	-	20
☒ Opfokpaarden < 3 jaar	-	10
☐ Pensionpaarden		

5.4 Grondsituatie

☒ **Eigendom / pacht**	Huidig (Ha)	Toekomstig
☒ *Oppervlakte in eigendom*	2,5	2,5
☐ *Oppervlakte kortdurende pacht*		
☐ *Oppervlakte reguliere pacht*		
☐ *Oppervlakte met grondgebruiksverklaring*		
Totaal eigendom / pacht[3]	2,5	2,5

☒ **Feitelijk gebruik**	Huidig (Ha)	Toekomstig
☐ *Akkerbouw*		
☒ *Blijvend grasland, niet in uiterwaarden*	2,5	1,7
☐ *Blijvend grasland, in uiterwaarden*		
☐ *Tijdelijk grasland*		
☐ *Tuinbouw volle grond (incl. fruit)*		
☐ *Tuinbouw staand glas verwarmd*		
☐ *Tuinbouw staand glas koud*		
☐ *Teeltondersteunende voorzieningen*		
☐ *Containervelden/pottenteelt*		
☐ *Snelgroeiend productiehout*		
☐ *Braakland*		
☐ *Cultuurgronden niet in gebruik*		
☐ *Natuurlijke graslanden*		
☐ *Bos (inclusief kerstdennen)*		
☒ *Erf (inclusief overige bebouwing)*	0	0,8
Totaal feitelijk gebruik[4]	2,5	2,5
Waarvan:		
☒ *Huiskavel*	2,5	2,5

[3] totaal eigendom/pacht en feitelijk gebruik moeten gelijk zijn; huiskavel niet dubbeltellen!
[4] totaal eigendom/pacht en feitelijk gebruik moeten gelijk zijn; huiskavel niet dubbeltellen!

Hoofdstuk 6 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 een verbrede agrarische activiteit?

☒ Nee
☐ Ja, namelijk

Voor de beoordeling van de bedrijfsvolwaardigheid is inzicht nodig over verhouding tussen hoofd- en nevenactiviteiten. Geef onderstaand een schatting van de procentuele verhouding aan (het totaal is uiteraard 100%).

	Hoofdactiviteit	Nevenactiviteit
	Hoofdactiviteit	Nevenactiviteit
☒ Arbeid	100	
☒ Winstopbrengst	100	
☒ Benutting bouwkavel	100	
☒ Benutting huiskavel	100	

Hoofdstuk 7: Beschrijving effecten, maatregelen en tegenprestatie

Bij het formuleren van de tegenprestaties kan de ondernemer kiezen uit verschillende pakketten: het verplichte basispakket, het basispakket-plus en het basispakket-extra.
Meer achtergrondinformatie over deze verschillende pakketten kunt u vinden in de POL-uitwerking BOM+.

7.1 Verplicht Basispakket

Alle agrarische ontwikkelingen waarbij gebouwen, bouwwerken of verhardingen worden gerealiseerd, moeten voldoen aan enkele minimum kwaliteitsvereisten: **het verplichte basispakket.** Dit pakket is verplicht voor alle bedrijven in alle situaties. Deze maatregelen moeten feitelijk niet gezien worden als tegenprestatie; ze maken onderdeel uit van de normale vereisten waaraan een bedrijf moet voldoen.

Worden er op de bouwkavel maatregelen getroffen ter voorkoming van problemen met hemelwater als gevolg van de nieuwe bebouwing / bouwwerken / verharding?

☐ Nee

☒ Ja, namelijk

- ☒ Infiltratievoorzieningen, zie bijlage 1
- ☐ Retentievoorzieningen
- ☐ Lozingsvoorzieningen
- ☐ Anders, namelijk:

Worden er op de bouwkavel maatregelen getroffen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing / bouwwerken / verharding?

☐ Nee
☒ Ja, namelijk: zie inpassingplan bijlage 1.

Is er een inpassingplan aanwezig?
☒ Ja ☐ Nee

Worden er op de bouwkavel maatregelen getroffen ter behoud van cultuurhistorische waarden?

☒ Nee, omdat deze ook niet aanwezig zijn.
☐ Ja, namelijk:

7.2 Opties voor basispakketplus en basispakket-extra

A. Waterhuishouding (grond- en oppervlaktewater):
Worden er op of rond de bouwkavel maatregelen getroffen ter voorkoming van problemen met hemelwater als gevolg van de bestaande bebouwing / bouwwerken / verharding?

- ☒ Nee, n.v.t.
- ☐ Ja, namelijk:

  Bedrijfswaterplan aanwezig
  - ☒ Nee
  - ☐ Ja

  Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:
  - ☒ Nee
  - ☐ Ja, namelijk:

B. Erosie
Worden er maatregelen getroffen met betrekking tot erosie?

- ☒ Nee, n.v.t.
- ☐ Ja, namelijk:

Bedrijfserosieplan aanwezig
- ☒ Nee
- ☐ Ja

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:
- ☒ Nee
- ☐ Ja, namelijk:

C. Landschappelijke inpassing
Worden er op of rond de bouwkavel maatregelen getroffen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de bestaande bebouwing / bouwwerken / verharding?

- ☒ Nee, n.v.t.
- ☐ Ja, namelijk: bestaande bebouwing is opgenomen in landschappelijke inpassing, zie bijlage 1.

Is er een inpassingsplan aanwezig?
- ☒ Ja ☐ Nee

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:
- ☒ Nee
- ☐ Ja, namelijk:

D. Cultuurhistorie
Worden er maatregelen getroffen op of rond de bouwkavel met betrekking tot behoud van cultuurhistorie?

- ☒ Nee
- ☐ Ja,

Worden er maatregelen getroffen ter behoud van het beschermde dorpsgezicht?
- ☒ Nee
- ☐ Ja, namelijk:

Worden er andere maatregelen getroffen ter behoud van de cultuurhistorie in de omgeving?:
- ☒ Nee
- ☐ Ja, namelijk:

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:
- ☒ Nee
- ☐ Ja, namelijk:

E. Natuur en landschap

Worden er maatregelen getroffen op of rond de bouwkavel met betrekking tot de natuur en landschap?

☐ Nee,

☒ Ja, namelijk: zie inpassingplan bijlage 1

☒ Bijzondere wijze van inpassing in gebied:
Het nieuwe bedrijf zoekt zowel in stedenbouwkundige als landschapsarchitectonische zin aansluiting bij de opzet van de gebouwen van stal Hendrikx te Baarlo en Kessel.
Zie de gevelaanzichten op blz. 4 en 5.

☐

Bedrijfsnatuurplan aanwezig

☒ Nee

☐ Ja

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:

☒ Nee

☐ Ja, namelijk:

F. Milieuaspecten

Worden er maatregelen getroffen op of rond de bouwkavel met betrekking tot milieuaspecten?

☐ Nee

☒ Ja

Worden er maatregelen getroffen met betrekking tot zuinig ruimtegebruik

☒ Door alles in één gebouw onder te brengen wordt zo compact mogelijk gebouwd.

☐ Ja, namelijk

Worden er duurzame materialen en grondstoffen in bedrijfsvoering toegepast?

☒ Nee

☐ Ja, namelijk:

Vindt er hergebruik van materialen etc. plaats?

☒ Nee

☐ Ja, namelijk:

Overige:

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:

☒ Nee

☐ Ja, namelijk:

G. Verstening

Worden er maatregelen getroffen op of rond de bouwkavel met betrekking tot verstening / ontstening / verglazing / ontglazing?

☐ Nee

☒ Ja,

☒ Op een andere kavel in eigendom: In de weilanden tegenover de locatie worden 2 bestaande schuilhutten gesloopt

☒ Elders in de omgeving: Er wordt in het kader van de door de gemeente gevraagde fysieke tegenprestatie bij de buurman 3700 m2 tuinbouwkas gesloopt.
Hiervoor heeft de heer Smeets met de buurman, de heer Keunen, een principeovereenkomst afgesloten . In deze overeenkomst is tevens juridisch vastgelegd dat de vigerende bouwtitel op het perceel VLO L 4911 en 5815 komt te vervallen.

H. Veiligheid /overstroming

Maatregelen op en/of rond de bouwkavel met betrekking tot de veiligheid / overstromingen?

☒ Nee, n.v.t.

☐ Ja

Hoofdstuk 8: Realisatie en planning

8.1 Financiële uitvoerbaarheid

Is de bedrijfsontwikkeling inclusief de tegenprestatie(s) getoetst door de bank of Register accountant?

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Is de bedrijfsontwikkeling inclusief de tegenprestatie(s) financieel uitvoerbaar en getoetst door de bank of Register accountant?

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Opmerkingen:

8.2 Planning

Is (nog) een bedrijfsovername aan de orde

- ☒ Nee
- ☐ Ja (jaartal)

Wanneer wilt u daadwerkelijk van start gaan met uw voorgenomen bedrijfsontwikkeling?

- ☒ M.b.t. bouwkavel: 2009
- ☒ M.b.t. tegenprestaties: 2009-2010, tijdens en na realisatie nieuwbouw

Wanneer worden de tegenprestaties getroffen:

- ☐ Voorafgaand aan uitbreiding.
- ☒ Sloop tuinbouwkassen en schuilhutten: gelijktijdig met nieuwbouw.
- ☒ Overig (beplanting), na uitbreiding, want
  anders kunnen de bouwwerkzaamheden belemmerd worden en/of wordt de landschappelijke inpassing aangetast/beschadigd door de bouwwerkzaamheden. De inpassing zal direct na de oprichting van de bebouwing uitgevoerd worden. De aangehechte, én ondertekende, BOM+ overeenkomst biedt hiertoe voldoende houvast.

Waar worden de maatregelen getroffen

- ☒ Op de bouwkavel
- ☒ Buiten de bouwkavel

Voeg een schets toe waarop de locatie van de maatregelen en tegenprestaties staan weergegeven. Zie bijlage 1 en bijlage 3.

8.3 Borging

Hoe worden de tegenprestaties geborgd?

- ☐ In het bestemmingsplan
- ☒ Privaatrechtelijke overeenkomst
- ☐ Anders, namelijk

Met welke partij(en) worden afspraken gemaakt cq overeenkomsten gesloten?
Met de gemeente Venlo

Is duidelijkheid over het soort overeenkomst, hardheid afspraken, sancties, procedures e.d.

- ☒ Ja
- ☐ Nee, namelijk

Wanneer is / wordt naar verwachting deze overeenkomst gesloten:
Zo spoedig mogelijk

Hoofdstuk 9: Afronding

Aantal bijlagen: 3 stuks

Opmerkingen naar aanleiding van het bedrijfsontwikkelingsplan?

Aldus naar waarheid ingevuld,

Overleg met gemeente gevoerd?
☒ Ja ☐ Nee

Plaats: Boekend

Datum: ..-..-2009

Vereiste bijlagen:
1. Landschappelijke inpassing en tegenprestaties
2. Privaatrechtelijke overeenkomst
3. Brief gemeente: Tegenprestatie paardenhouderij Smeets; Kleine Winkelsteeg
4.
5.
6.
7.

Definitief

Landschap-, water- en natuur-ontwikkelingsplan

Ten behoeve van
Bouwkavel Op Maat Plus (BOM+)

Dhr. T.(TOM) A.W. Smeets
Genijkenkampweg 2
5927 NX Venlo
077-3821769
06-15465871

Milieucoöperatie Peel en Maas
Ing. R. Janssen
077-3061744
Augustus 2009

1. Inleiding

In navolging van het bedrijfsontwikkelingsplan van Arvalis is Milieucoöperatie Peel en Maas gevraagd om het BOM+ plan met tegenprestatie op te stellen.

De ondernemer T. (Tom) A.W. Smeets heeft het voornemen om aan de Kleine Winkelsteeg een eigen nieuwe handelsstal/fokkerij en africhthal met inpandige woning op te zetten. Het bedrijf wordt in eerste instantie samen met de vader opgezet en zal uiteindelijk een zelfstandig nieuw bedrijf zijn op deze lokatie. Zeker gezien de potentie van het nieuwe bedrijf heeft de ondernemer aangegeven om in te zetten op een bedrijf met grote uitstraling.

De ondernemer heeft van de gemeente Venlo principe medewerking voor het stichten van een nieuw bedrijf, maar heeft hier enkele randvoorwaarden gesteld. Voor het BOM+ plan komen deze neer op:

- Zware tegenprestatie (ontstening of groen)
- Een landschappelijk inpassingplan zal het gehele bedrijf in moeten passen in het landschap.

Op verzoek van de ondernemers wordt als tegenprestatie voorgesteld de nabijgelegen kas van de buurman af te breken en wordt er een totaalplan gecreëerd voor de totale kwaliteitsverbetering van het landschap, water en natuur. Hiermee wordt dan invulling gegeven aan de inpassing en de gewenste tegenprestatie om op deze locatie en omgeving. Zo wordt een bouwkavel verkregen om het bedrijf te stichten en de nieuwbouw te realiseren in een fraai landschap.

De gemeente (mevr. Linda Maassen en dhr. Herm Willems) hebben het conceptplan beoordeeld in juli 2009. De opmerkingen betroffen enkele punten op de i en deze zijn in dit definitieve BOM+ plan verwerkt.

Op dit moment is de locatie een weiland gelegen aan de Kleine Winkelsteeg en langs het bestaande bosgebied. In de omgeving zijn de weilanden behorende bij het bedrijf gelegen. Op deze lokatie wordt een rijhal met paardenstallen gebouwd met een inpandig woonhuis.

Deze ontwikkeling van het nieuwe bedrijf als inkompunt van Venlo is gericht op uitstraling en duurzaamheid. De ondernemer wil middels hoogwaardige architectuur, materialen, inpassing en het verbeteren van de omgevingskwaliteit op deze locatie een hoogwaardige plek creëren, wat een visitekaartje is voor het bedrijf, voor de sector en als inkompunt van Venlo. Dit wordt verwoord in een totaalplan voor het geheel.

In dat kader zal dit plan beschrijven op welke manier een haalbare inspanning geleverd kan worden voor landschap, water en natuur, passend binnen de mogelijkheden van dit nieuw op te richten bedrijf. Het is dus een plan op maat.

2. BOM+ = Bouwkavel op Maat +

Vanaf 11 september 2003 is in de provincie Limburg de regeling Bouwkavel Op Maat Plus van kracht. BOM+ maakt agrarische ontwikkelingen binnen en buiten de vastgestelde bouwkavel en nieuwe bouwkavels veelal mogelijk en zorgt er tegelijk voor dat winst voor de omgevingskwaliteit wordt behaald: winst voor de ondernemer en voor de omgevingskwaliteit. Dit bedrijf is gelegen in **P4 en P5a.** Het gebouw komt te liggen in P5a, wat ontwikkelingsruimte biedt aan landbouw en toerisme. Hier is het beleid gericht op ontwikkeling van de agrarische bedrijven mits het bijdraagt aan een aantrekkelijk gebied (aandacht voor landschap, cultuurhistorie, omgevingskwaliteit) wat meerwaarde vormt voor het toerisme. Nabij de bebouwing is

het P4 gebied gelegen, Vitaal landelijk gebied, waar landbouw in samenspraak met andere functies, waaronder landschap zich kan ontwikkelen.
Hier is de randvoorwaarde, het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit op en rond het bedrijf.
Vanuit deze gedachte en de wens van de gemeente Venlo wordt op deze locatie gevraagd te voldoen aan het Basispakket Plus ter bevordering van de kwaliteit van de omgeving.
De gemeente dient samen met de ondernemer een passende inpassing/landschappelijke integratie en wateroplossing overeen te komen, waarna het totaal voorgelegd wordt aan de provinciale BOM+ commissie. Naast de landschappelijke integratie dient er een tegenprestatie uitgevoerd te worden, welke bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Onder het Basispakket Plus worden de volgende tegenprestaties verstaan:

- Landschappelijke inpassing (bestaande en) nieuwe bebouwing (Versterking landschap en cultuurhistorie)
- Extra aandacht voor architectuur en materiaalgebruik welke landschapsvriendelijke uitstraling geven
- Voorkoming problematiek regenwater nieuwe bebouwing dmv. afkoppeling hemelwater en infiltratie
- Opruimen oude bebouwing/verharding
- Aanvullende mogelijkheden om landschapskwaliteit te verbeteren (landschapselementen, cultuurhistorie, rasters, recreatieve beleving)

Het onderhavige plan heeft dit nader ingevuld tot een reëel, uitvoerbaar plan.

3. Ligging en situatie

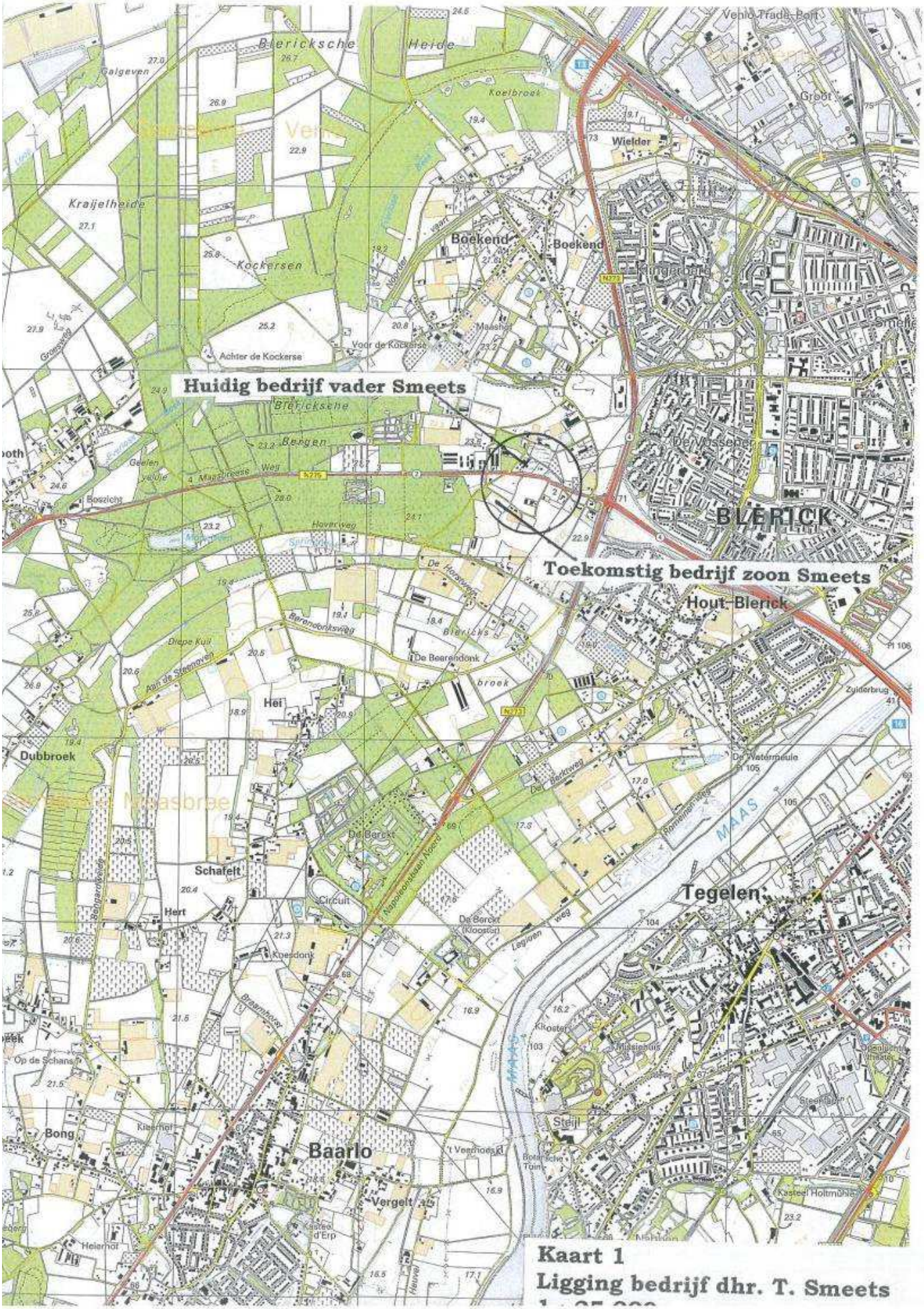
Het op te richten bedrijf is gelegen in de hoek Maasbreeseweg en de bossen van de Blerickse Bergen. Het vormt een lager gelegen deel in het landschap, wat onderdeel is van een onherkenbaar beekdal tussen het bosgebied en de hogere akkers. Op het tegenover gelegen perceel (is ook eigendom) staan op dit moment 2 oude schuurtjes, welke eveneens verdwijnen als tegenprestatie. Verder is het een open gebied aan de rand van het bosgebied. Het perceel wordt omsloten door de grote weg en enkele weggetjes en een waterloop, die door dit dal stroomt. Aan de straat kleine Winkelsteeg ligt het buurbedrijf waar een oude kas het landschap ontsiert en welke als tegenprestatie zal worden afgebroken. De oude kas heeft een oppervlakte van 3700 m2.

De verspreid liggende bebouwing in de omgeving is veelal gelegen op de hogere open akker en gedeeltelijk ingepast in de omgeving.
De Maasbreeseweg is een oude weg waaraan veel bebouwing gelegen is en de invalsweg voor Venlo vormt. De straat Maasbreeseweg wordt begeleid door jong aangeplante bomen.

De grondwaterstand zit aan de rand van het bosgebied op 1,50 meter onder maaiveld en aan de zijde van de beekloop op diepte van 1,00 meter onder maaiveld.

4. Doelstelling en uitgangspunten

Het doel is om een plan te verkrijgen dat een reële invulling geeft aan de ontwikkeling van landschap, water en natuur op en in de omgeving van het bedrijf, passend binnen en aansluitend op het bestaande landschap. Daarnaast dient het



Kaart 1
Ligging bedrijf dhr. T. Smeets

invulling te geven aan de gevraagde tegenprestatie, welke vereist is vanuit de gemeente.
In dit plan wordt gekeken naar dit bedrijf vanuit de grote landschappelijke omgeving, het bestaand groen en vanuit het groene beleid. Het doel hierbij is aansluiting te vinden op het provinciaal en gemeentelijk beleid en hiermee de gewenste landschappelijke en natuurlijke streefbeelden te realiseren. Naast streefbeelden in groen en landschap zal ook de architectuur en afbraak kas en opstallen bijdragen aan de uitstraling van het landschap. Tenslotte dragen juiste omrasteringen en poorten ook bij aan een fraai aanzicht van het landschap.
Het uitgangspunt is hierbij dat de inrichting dient te passen op de gronden van de onderneming. Mogelijk kunnen suggesties op andermans gronden, bijvoorbeeld de gemeente, in het plan verwerkt worden.

5. Beleid

Vanuit het beleid zijn enkele beleidsstukken zeer relevant.
Dit is achtereenvolgens:

Provinciaal Omgevingsplan Limburg
POL herziening Groene en Blauwe Waarden
Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap
Landschapkader provincie Limburg
Landschapsbeleidplan Stadsgewest Venlo

6. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

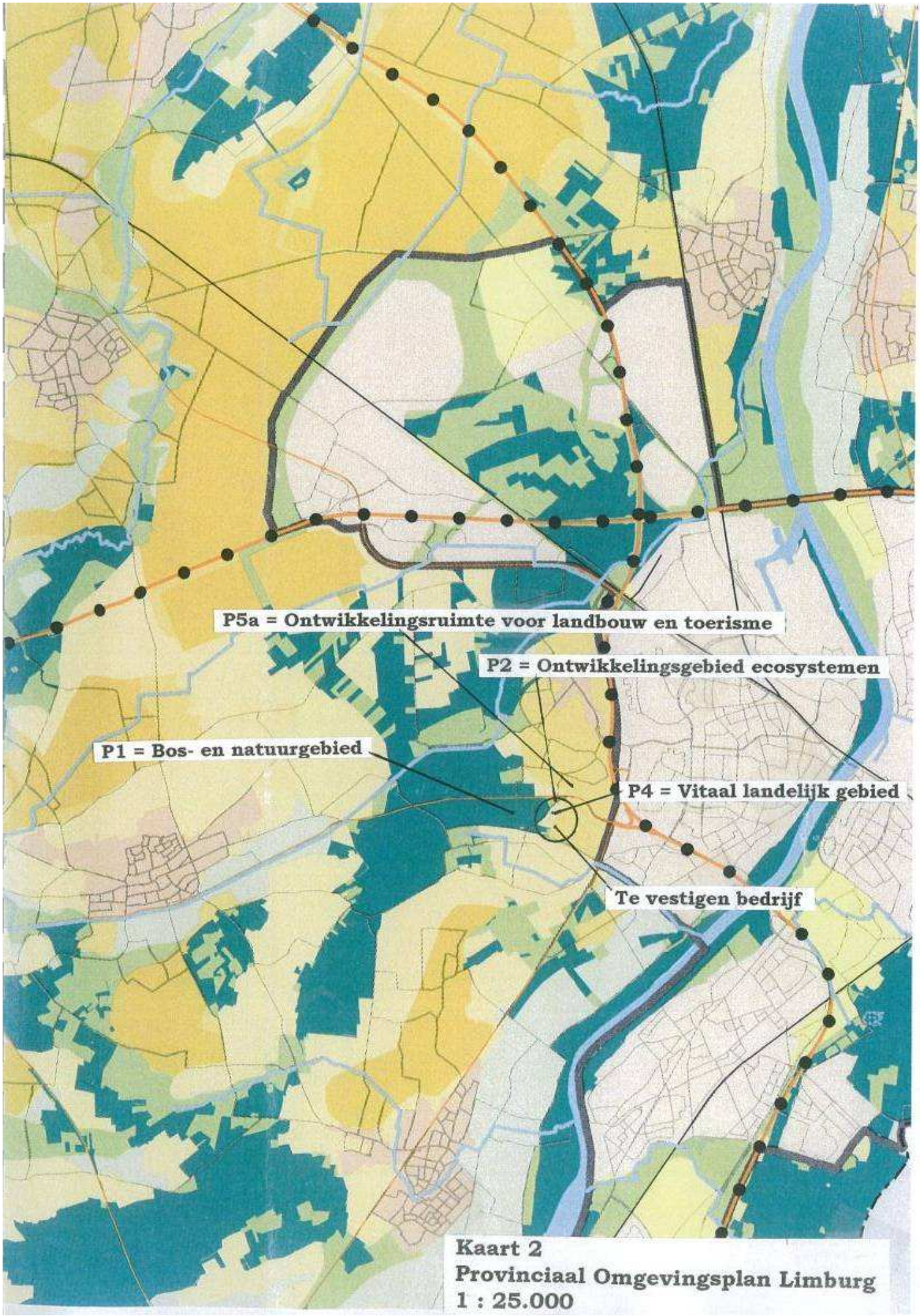
De ontwikkeling van het nieuwe bedrijf is gelegen in het gebied aangeduid met **P5a.** Hier is het beleid gericht op "Ontwikkeling landbouw en toerisme". De landbouw heeft hier mogelijkheden met respect voor landschap, cultuurhistorie en versterking van de omgevingskwaliteit. De aandacht voor de omgeving leidt tot een aantrekkelijk gebied wat het decor vormt voor de toeristische functie van het gebied. Hiermee wordt veelal het recreatief medegebruik bedoeld (wandelen en fietsen), maar het nieuwe bedrijf geeft hier eveneens invulling aan.
De economische ontwikkeling van landbouw, recreatie en toerisme wordt als kans en voorwaarde gezien voor behoud en versteviging van met name landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Het gebied tussen het nieuwe gebouw en het bosgebied staat aangeduid als **P4.** Deze schil langs het gebouw heeft de status "Vitaal landelijk gebied", waarbij de versterking van de landschappelijke kwaliteit als randvoorwaarde geldt voor verdere ontwikkeling van landbouw, recreatie en toerisme. Het beleid is gericht op behoud van landschappelijke kwaliteit en identiteit.
Het bosgebied en aangrenzende perceel ten noorden zijn bestaande bosgebieden **P1** en de **P2** zones waar het wenselijk is in te zetten op de ontwikkeling van ecosystemen.

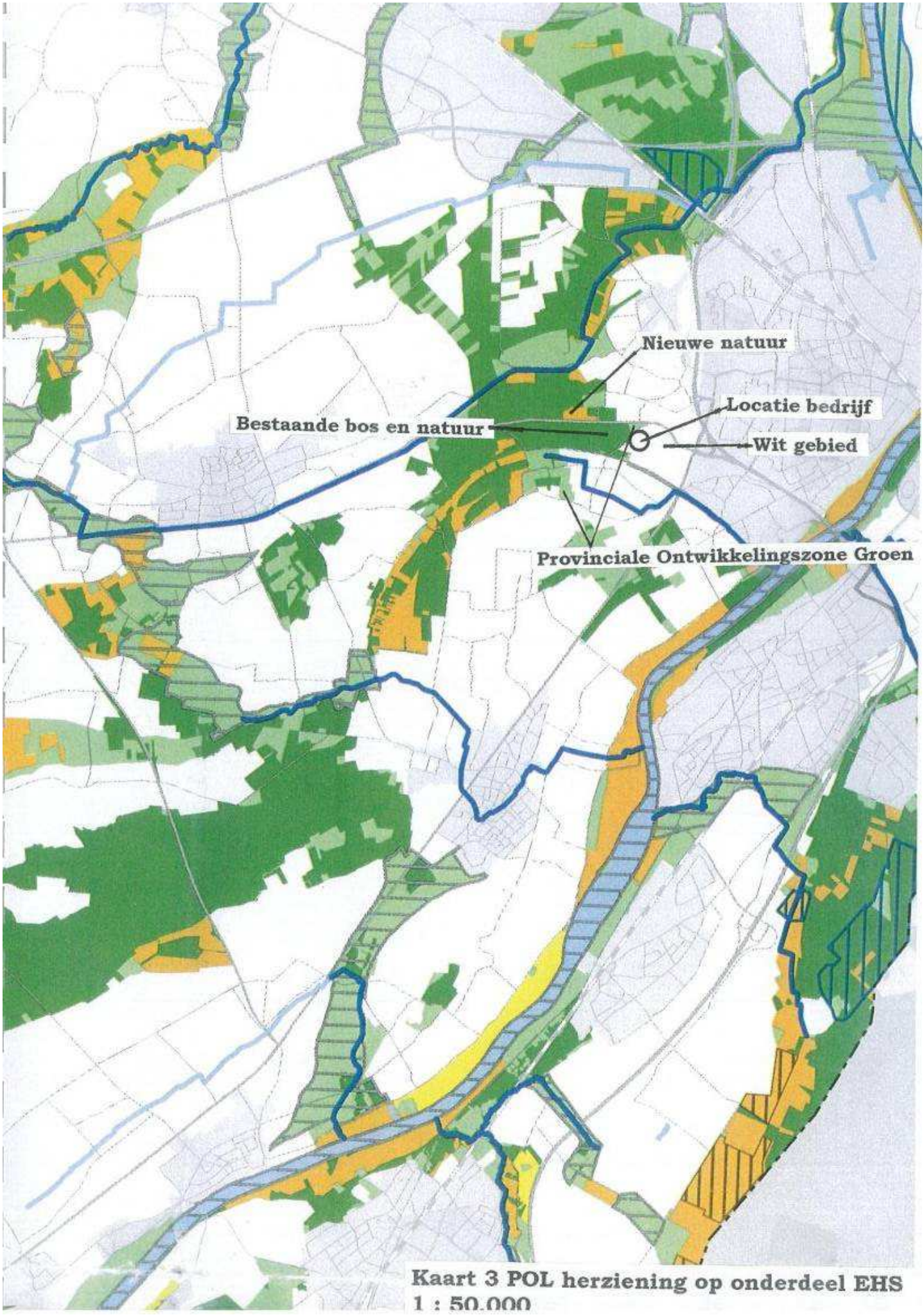
7. POL herziening op onderdeel EHS en Blauwe waarden

Vanuit de POL herziening EHS is de locatie gelegen in een wit gebied.
De natuurwaarden vanuit de EHS en POG komen voor direct naast het perceel, zijnde het bestaande bosgebied en enkele enclaves POG grenzend aan de bestaande natuur. De aanleg van groene elementen rondom het bedrijf zal ondersteunend kunnen werken aan de waarden in de EHS en POG.

Vanuit de Blauwe Waarden kaart is het nieuwe bedrijf gelegen in een wit gebied.



Kaart 2
Provinciaal Omgevingsplan Limburg
1 : 25.000



Kaart 3 POL herziening op onderdeel EHS
1 : 50.000

Hier geldt de standaard eis van het waterschap om te voldoen aan de Watertoets. Het beleid is gericht op de opvang van regenwater, vasthouden, infiltreren en tenslotte pas langzaam afvoeren.

8. Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap

Het Stimuleringsplan is opgesteld vanuit de provincie en hierin staat aangegeven welke natuur-bos-landschapswaarden er aanwezig zijn in bepaalde gebieden en welke maatregelingen wenselijk zijn om de kwantiteit en kwaliteit van bos, natuur en landschap te vergroten cq te verbeteren.

Het Stimuleringsplankaartje (kaart 4) geeft aan dat de BOM+ locatie gelegen is in een wit gebied. Vanuit dit plan zijn er geen specifieke landschaps/natuurwaarden aanwezig en geeft men aan om invulling te geven op de lokale/regionale landschapsplannen. Mogelijk kan het BOM+ plan hier mede uitvoering aan geven en zo een bijdrage leveren aan de wensen die er zijn.

Het nabijgelegen bos is een multifunctioneel bos, waarin de functies ecologie, recreatie en houtproductie samengaan.

9. Historische kaart 1900

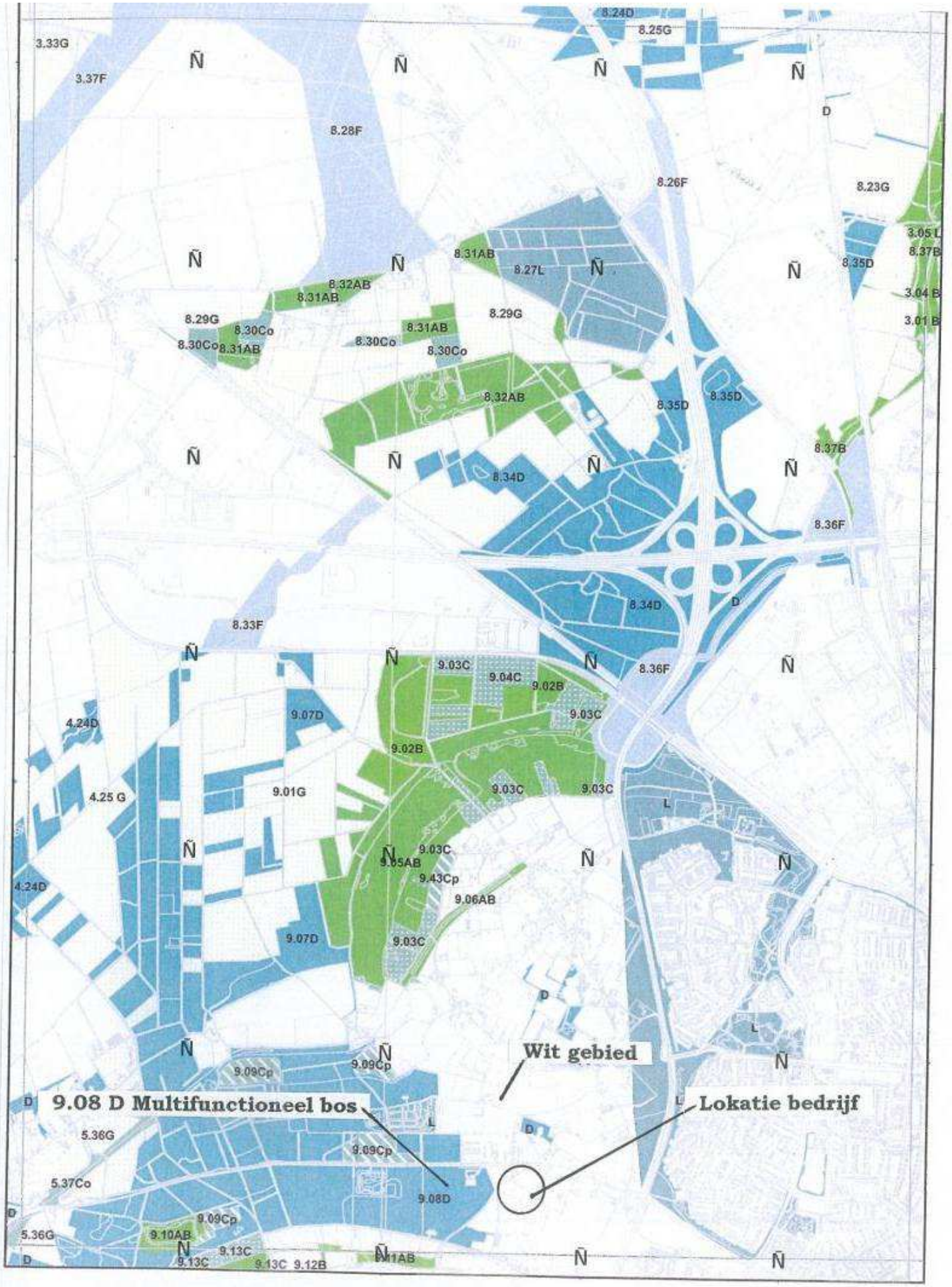
Op deze historische kaart is te zien dat de locatie is gesitueerd in het lager gelegen deel tussen bosgebied en de open akkers. Dit lager gelegen deel is een beekdal dat de bosrand volgt en waar de beekloop via open akker afvoert naar de Springbeek ten zuiden. Het bedrijf is gesitueerd op een perceel wat onderdeel is van het beekdalgebied aan de rand van de open akker, waar nu de af te breken kas gelegen is. De Maasbreeseweg vormde destijds al de oude verbindingsweg tussen Maasbree en Blerick met hieraan gelegen de oude boerderijen aan de open akkers.

10. Landschapskader provincie Limburg

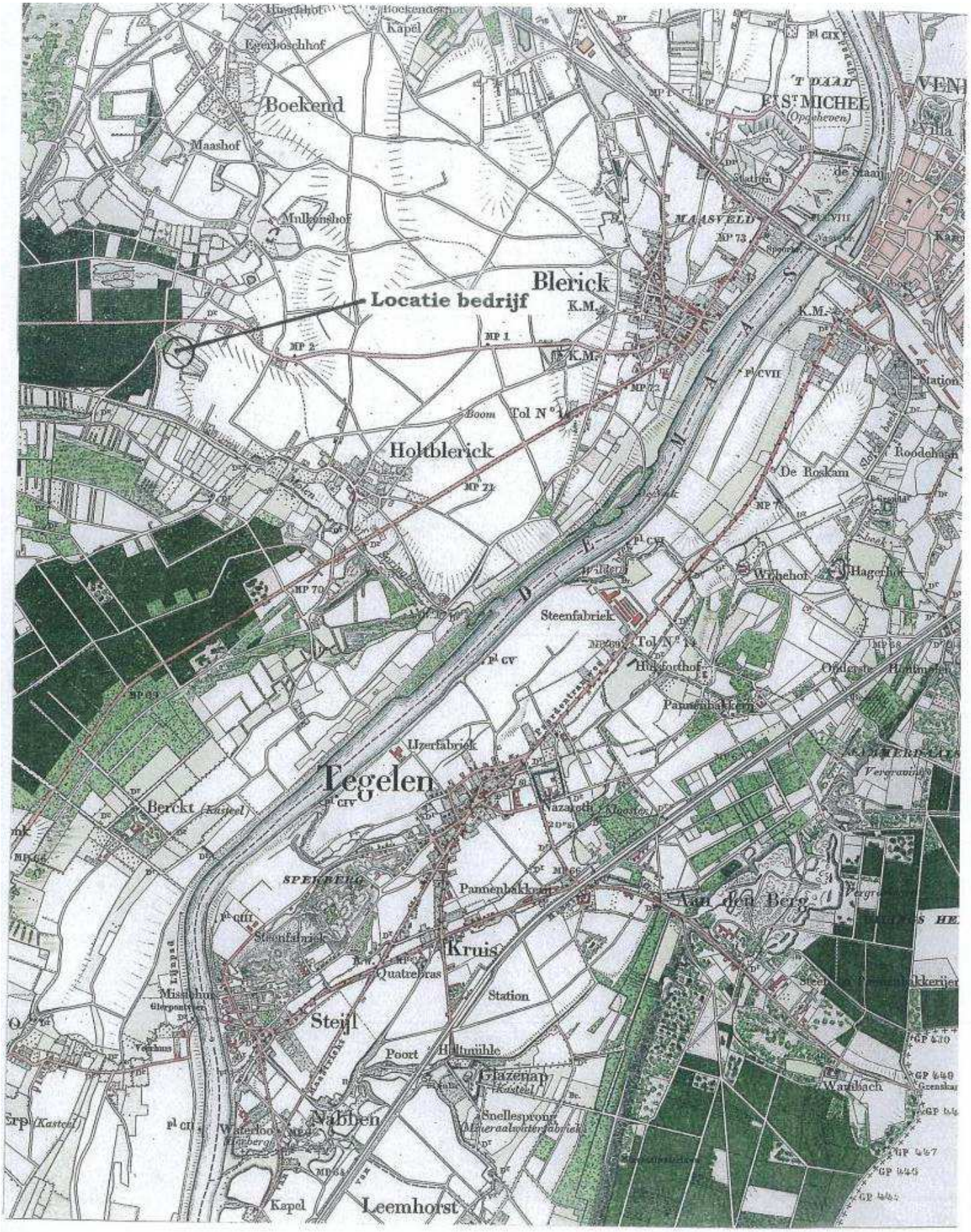
De provincie Limburg heeft in 2006 het landschapskader opgesteld. Hierin staat weergegeven wat de karakteristieken zijn van het landschap en op welke manier nieuwe ontwikkelingen geïntegreerd kunnen worden in het landschap. Hiermee wordt het landschap met respect behandeld en verder ontwikkeld. (kaart 6).
Het nieuwe bedrijf staat ingetekend op de grens van het beekdal en de ontwikkelingszone boselementen. In deze gebieden is het wenselijk een evenwicht tussen rood en groen aan te brengen met erfbeplanting en het versterken van groenstructuren. De aankleding van bedrijven en omgeving leidt tot de versterking van het typische cultuurlandschap, waarmee het beekdal wordt versterkt en het aangrenzende open gebied meer naar voren komt. De afbraak van de kas leidt tot de versterking van de open gebieden ten oosten van het bedrijf, de oudere bouwlanden welke aangrenzend aan het beekdal liggen.

11. Landschapsbeleidsplan Stadsgewest Venlo C.A.

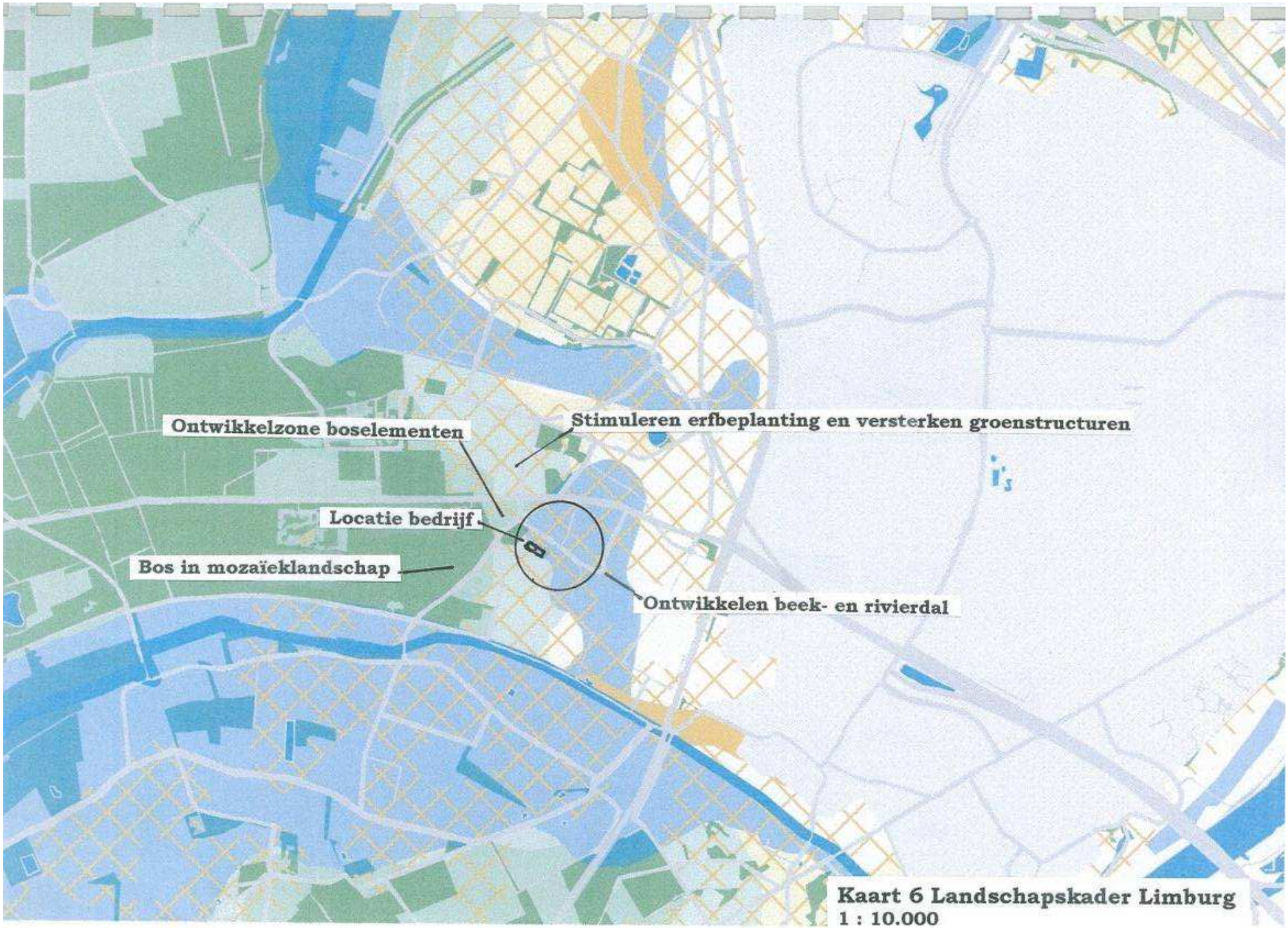
Dit plan is in 1998 vastgesteld, waarin een visie op de ontwikkeling van het landschap wordt gegeven. Het landschapsplan streeft naar een herkenbaar en aantrekkelijk landschap dat ruimte biedt aan de natuur en uitnodigt tot recreatie in samenspel met de ontwikkeling van land- en tuinbouw. (zie kaart 7).
In het plan is het gebied aangeduid als kleinschalig landschap gelegen langs het bosgebied. In dit kleinschalig gebied is het beekdal gelegen en het open akkergebied, wat door bebouwing minder herkenbaar is. Door in de juiste gebieden



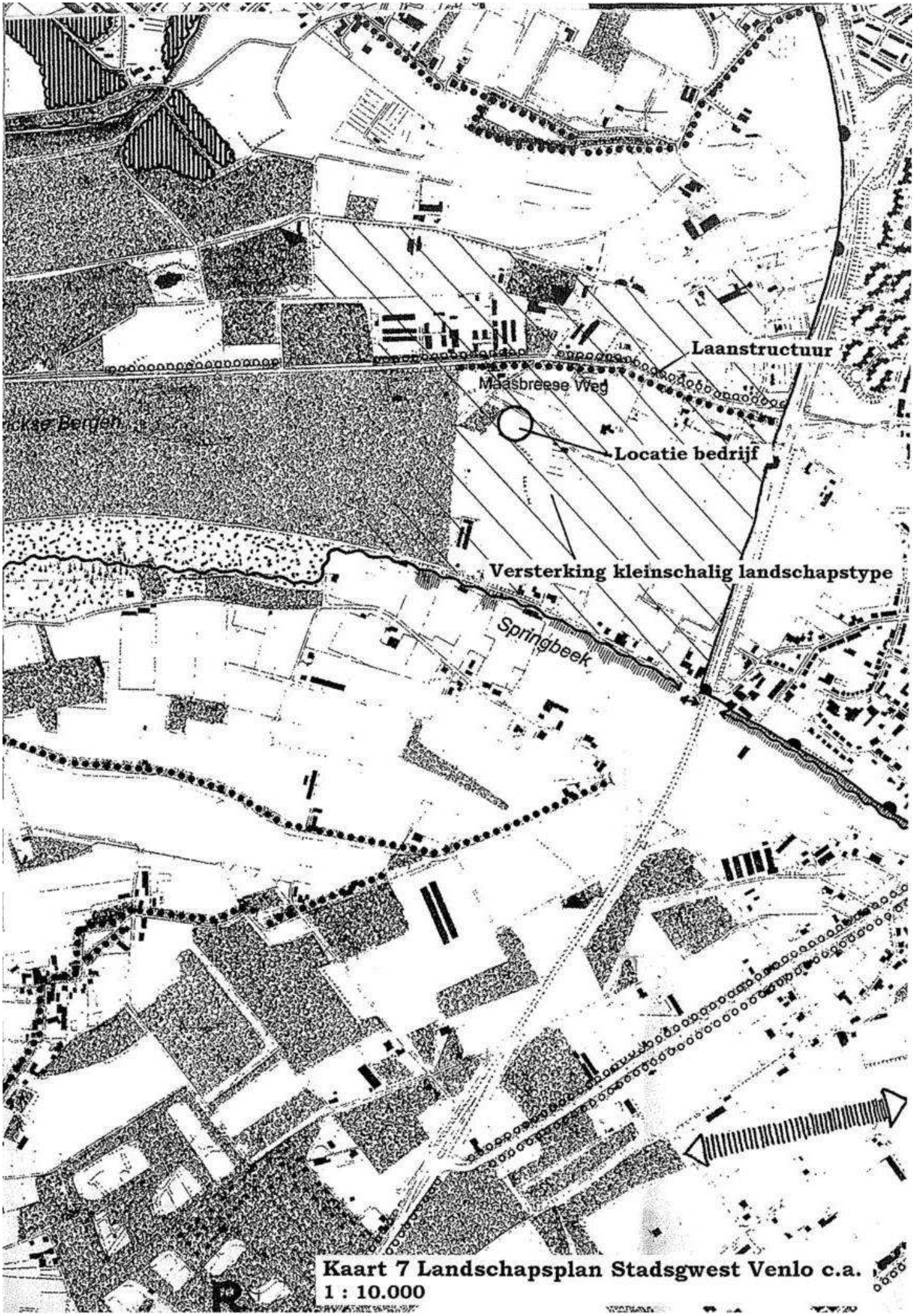
Kaart 4 Stimuleringsplan Bos, Natuur en Landschap
1 : 25.000



Kaart 5 Historische kaart 1900
1 : 25.000



Kaart 6 Landschapskader Limburg
1 : 10.000



Kaart 7 Landschapsplan Stadsgwest Venlo c.a.
1 : 10.000

de juiste elementen toe te voegen en af te breken wordt het typische cultuurlandschap hersteld. In deze kleinschalige zone liggen bedrijven aan de hoofdas en wordt deze structuur versterkt door de laanbeplanting. Het is wenselijk in het beekdalgebied langs het bosgebied groene elementen toe te voegen, om de kleinschalige structuur te versterken. De aangrenzende open akker dient zoveel mogelijk vrij te blijven van bebouwing en beplanting, zodat nivellering van het landschap minder aan de orde is. Hier in de rand is de versterking van het kleinschalige landschapstype mogelijk, waar BOM+ invulling aan kan geven.

12. Huidige aanwezige natuur, landschap en waterwaarden

Het nieuwe bedrijf is gelegen tussen het bosgebied en de halfopen akkers. Deze zone is het lager gelegen beekdal, waar de beekloop het water uiteindelijk via overkluizing afvoert naar de Springbeek. Op de lokatie zijn enkele weilanden en oude weggetjes aanwezig en aan de achterzijde de oude steilranden welke het lager gelegen beekdalgebied accentueren. Op de weilanden bij de lokatie zijn twee bouwvallige opstallen aanwezig. Ten oosten is het bedrijf van de buurman gelegen op de open akker. De kas vormt een obstakel op deze pen akker en het is wenselijk hier de openheid verder te herstellen.

Qua natuur ligt de locatie in een zone grenzend aan het bestaande bos- en natuurgebied wat wordt verbonden met de natuurkernen Dubbroek en Koelbroek. Daar het nu een open graslandperceel is aan de rand van het bos heeft het geen grote waarden. De aanwezigheid van weggetjes, de weilanden en de beekloop geeft enige variatie in het gebied, wat aansluit op de bestaande natuurwaarden.

Qua water wordt het regenwater op dit moment geïnfiltreerd op de locatie, daar het een landbouwperceel is. Regenwater van de af te breken kas wordt afgevoerd naar de nabijgelegen waterloop.

13. Visie

De visie achter de BOM+ en tegenprestatie is op te splitsen in drie aspecten. De onderstaande visie geeft weer wat wenselijk is op het vlak van landschap en architectuur, natuur en water. Dit is de basis voor het plan.

Landschap en architectuur

De landschappelijke inpassing van het geheel dient bij te dragen aan de integratie van het bedrijf in zijn omgeving en het versterken van de landschapsstructuur. Het doel hierbij is ook de structuur van het landschap te versterken en de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid te vergroten. Door het feit dat het bedrijf grote waarde hecht aan de architectuur en materiaalgebruik en vanaf de Maasbreeseweg op een zichtlocatie ligt dient dit naast integratie het visitekaartje vanaf deze zijde te zijn.
Het gebruik van baksteen (rood genuanceerd), gevelplanken (antiekgroen), dakbedekking golfplaten (antraciet) met hierbij hout en hardstenen details maken het een parel/landgoedachtig gebouw in het landschap. Door het nieuwe gebouw te omkaderen met een groene lijst en het omliggende beekdallandschap te versterken ontstaat er een landgoedachtige uitstraling van het bedrijf. De zijkant wordt begrensd door een groenstrook, zodat afscherming aan deze zijde aan de orde is. De achterzijde wordt gedeeltelijk met struweelrand en overig met gemengde haag en bomen aangekleed, daar het gebouw hier lichtinval dient te krijgen. De haag en bomen zorgen voor een transparante inkleding. (zie doorsnede A-A'). Het feit dat

schaduw van bomen in de hal door de lichtstroken niet mag (paarden schrikken van zebra-effect), worden langs het middelste gedeelte achterzijde geen bomen gezet. De voorzijde van het bedrijf zal middels een brede trechter zichtbaar blijven. Daarom worden beukenhagen en enkele toegangsbomen aangeplant, welke het zicht leiden naar de mooie voorzijde.
Het voorliggende weiland wordt omkadert met en gemengde haagstructuur (hoogte 120-1,30 meter) met aan de beekloopzijde enkele knotwilgen (langs het oude paadje), wat het beekdal versterkt. Door de oude opstallen af te breken, de (mogelijk houten) omrastering en poorten in hout uit te voeren ontstaat er een landgoedachtige inkijk vanaf de Maasbreeseweg. Deze poorten en mogelijk rasters hebben een donkere houtkleur en zijn zeker niet wit. De toevoeging van enkele beeldbepalende bomen in het weiland zetten nog een extra accent neer. Door de oude kas van de buurman als tegenprestatie af te breken wordt hier de openheid verder hersteld. Dit is erg positief, zodat er een beekdal ontstaat met lijnvormige elementen en op de hogere rug de open akker met verspreid enige bebouwing. Er wordt een kas afgebroken van 3700 m2 (de loods blijft staan) wat strookt met de norm van 1 : 1,25 (nieuwbouw : afbraak).

De toevoeging van groen, hoogwaardige architectuur, materialen en afbraak kas leidt tot kwaliteitsimpuls van het landschap, wat ook uitnodigend is voor recreatief medegebruik. Wanneer een wandelnetwerk ook hier tot ontwikkeling komt is dit gebied en bedrijf een meerwaarde aan de route.

Natuur
Door het feit dat het bedrijf ligt in beekdalzone grenzend aan de bestaande bos-en natuurgebieden zal de toevoeging van groen hier een mooie meerwaarde vormen. De landschapselementen brengen in de overgangszone tussen bos en open akker variatie en veel schuil- en nestgelegenheid voor flora en fauna.
Daarnaast zal de infiltratiebuffer aan de rand van het bosgebied extra variatie opleveren en ecologische meerwaarde creëren.

Water
De visie is om zoveel mogelijk water in het gebied te behouden en te infiltreren. Vandaar dat het regenwater van de rijhal met paardenstallen en inpandige woning en erfverharding (2800 m2 en 2150 m2 = 5.000 m2), wordt afgevoerd naar de infiltratiesloot aan de zijkant van het perceel langs de bosrand. Hier is het hoger gelegen en is infiltratie mogelijk. Deze infiltratiesloot heeft ruime inhoud om dit water op te vangen (bij T=10 is dit 250 M3), zodat het hier kan infiltreren naar de ondergrond. Met een uitstroomvoorziening kan het overtollige regenwater wat niet infiltreert worden afgevoerd naar de Waterschapssloot aan de oostzijde.

De begroeiing van deze infiltratiesloot met kruidenvegetaties zal eveneens ecologische waarden creëren.

14. BOM+ plan
Op bijgevoegd ontwerpplan staat weergegeven hoe de visie geresulteerd heeft in een haalbaar plan in overleg met de ondernemer.

A: Aanplant singel van struiken en bomen buitenrand langs rijhal (basispakket)
Om de zijkant van de hal te voorzien van een grovere beplanting en zo te integreren in omgeving (beekdal en afschering naar buren) wordt een singel aangeplant met

bomen en struiken met een breedte van 4 meter. Aan straatzijde staat geen singel, maar enkele bomen, daar zicht vanaf buren op omgeving randvoorwaarde is.

Het sortiment van de struiken en bomen bestaat uit de volgende soorten:

		Aantal per groep
15 % Salix aurita	Geoorde wilg	4
25 % Rhamnus frangula	Vuilboom	5
20 % Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	4
5 % Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	2
10 % Corylus avallana	Gewone Hazelaar	3
15 % Viburnum opulus	Gelderse Roos	4
10 % Prunus padus	Vogelkers	3

De onderlinge plantafstand is 1,50 meter en het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 60-80 cm. Het plantsoen wordt groepsgewijs aangeplant, zoals hierboven aangegeven om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren.

In de singel wordt op onderlinge afstand van 6 meter een Fraxinus excelsior en Alnus glutinosa (gewone es en Zwarte els) aangeplant met een maat van 12-14, zodat deze de toekomstbomen in de singel vormen. Deze worden op termijn uitgedund, zodat uiteindelijk op onderlinge afstand van 12 meter een boom staat in de dichte struikensingel. Deze bomen worden ook doorgezet straat ivm uitzicht buren.

B: Aan te planten struikenstruweel (basispakket)
Aan de achterzijde wordt in de hoekpunt bij waterinfiltratiesloot een struweel aangelegd van struiken om hoek op te vullen en vanaf omgeving een iets groter groenelement te verkrijgen om gebouw te integreren vanuit zuidzijde.
De breedte is aflopend van 10 meter tot 2 meter en de hoogte van het struweel is ca 2,00 meter. Door het om de 3 jaar terug te snoeien wordt een dichte strook behouden met deze hoogte.
In de strook staan de volgende soorten:

		Aantal per groep
15 % Salix aurita	Geoorde wilg	4
25 % Rhamnus frangula	Vuilboom	5
20 % Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	4
5 % Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	2
10 % Corylus avallana	Gewone Hazelaar	3
25 % Viburnum opulus	Gelderse Roos	4

De onderlinge plantafstand is 1,50 meter en het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 60-80 cm. Het plantsoen wordt groepsgewijs aangeplant, zoals hierboven aangegeven om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren.

C: Aanplant Beukenhaag met bomen opritten (basispakket)
Om de opritten te begeleiden worden hier Beukenhagen met enkele bomen aangeplant. Door aan de voorzijde geen haag en bomen aan te planten wordt de aandacht naar de voorkant getrokken.
Dit zorgt voor een halfopen doorzicht op de ingang van het bedrijf.
De Beukenhaag (Fagus sylvatica) zal 0,80 meter hoog worden gehouden. In de haag worden 5 stuks beuken per meter aangeplant met een hoogte van 60-80 bij aanplant. Daarnaast zullen in de haag langs de inritten op onderlinge afstand van

10 meter 2 x 3 Zilverlindes worden geplant (Tilia tomentosa "Brabant"), die de ingang accentueren. De bomen hebben bij aanplant enige body en een maat van 16-18.

D: Aan te planten gemengde haag met bomen achterzijde hal tot aan struweel (basispakket)
Om aan de achterzijde aan omkadering met groen te verkrijgen, passend binnen de lichttoevoer eis, wordt hier een gemengde haag aangeplant 5 stuks per meter eenrijig, met hoogte van 1 meter en hierin op onderlinge afstand van 10 meter smalle opgaande bomen. Om schaduweffect in de hal te voorkomen, worden in het middelste deel geen bomen gezet. De schaduw geeft in de hal schaduwstroken, wat een schrikreactie oplevert voor de paarden. Vandaar is op dit deel geen opgaande boom mogelijk.

De haag bestaat uit:

10 %	Ilex aquifolium	Gewone hulst
10 %	Corylus avellana	Hazelnoot
15 %	Acer campestre	Veldesdoorn
5 %	Cornus sanguinea	Gewone Kornoelje
10 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
15 %	Rhamnus frangula	Vuilboom
15 %	Salix aurita	Geoorde wilg

De haag wordt gemengd aangeplant en de haag zal met een maal knippen per jaar op een hoogte van 1,40-1,50 meter een groene rand vormen.
In de haag worden op de aangegeven plekken op onderlinge afstand van 10 meter de smalle opgaande bomen aangeplant. Dit zijn Carpinus betulus (Haagbeuk) welke een opgaande habitus hebben.
Deze bomen hebben bij aanplant een maat van 12-14.

Deze Carpinussen worden middels begeleidingssnoei beheerd, zodat ze als volledige opgaande boom kunnen uitgroeien.

E: Aan te planten gemengde haag met knotwilgen rondom weiland voorzijde (pluspakket)
Om een stukje cultuurhistorisch beekdallandschap te herstellen wordt het weitje omkadert met de gemengde haag, welke mogelijk wordt gecombineerd met de houten omrastering. De houten poorten zullen op korte termijn komen en houten raster zal mogelijk op termijn komen. Al het hout zal in een donkere houtkleur worden uitgevoerd. De haag krijgt een hoogte van 1,20-1,30 meter (gelijke hoogte als het raster) .

Het sortiment bestaat eveneens uit:

10 %	Ilex aquifolium	Gewone hulst
10 %	Corylus avellana	Hazelnoot
15 %	Acer campestre	Veldesdoorn
5 %	Cornus sanguinea	Gewone Kornoelje
10 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
15 %	Rhamnus frangula	Vuilboom
15 %	Salix aurita	Geoorde wilg

De haag wordt gemengd met 5 stuks per meter eenrijig, aangeplant en de haag zal met een maal knippen per jaar op een hoogte van 1,20-1,30 meter een groene rand vormen. In deze haag staat op onderlinge variabele afstand van ca. 3 tot 8 meter (zie tekening) meter een knotwilg geplant op de aangegeven plaatsen. Deze staan in de haag en worden als "Poot" geplant (Gezaagde knotwilgenpaal). Deze worden op een hoogte van 1,50 meter om de 3 a 4 jaar geknot, zodat deze rij het beekdal/paadje accentueert.

F: Aan te planten beeldbepalende bomen (pluspakket)
Aan de voorzijde worden op twee plekken een groepje beeldbepalende bomen aangeplant. Deze staan met 3 bij elkaar op onderlinge afstand van 6 meter. Dit zijn blikvangers en bestaat uit de volgende soorten.

3 Fagus sylvatica Gewone beuk
3 Aesculus hippocastanum (Paardekastanje)

De bomen hebben bij aanplant een maat van 14-16 en worden goed uitgerasterd, zodat ze als blikvanger zich kunnen ontwikkelen.

G: Af te breken kas buurman en 2 opstallen (pluspakket)
Op te voldoen aan de tegenprestatie wordt de kas van de buurman van 3700 m2 en de twee oude opstallen van 24 m2 afgebroken.
Hiermee wordt het landschap opgeschoond en de openheid van de akker weer gedeeltelijk hersteld. Dit voldoet aan de norm van nieuwbouw en afbraak 1 : 1,25.

H: Kwaliteit architectuur en omrastering en poorten (pluspakket)
Daar het bedrijf uitstraling wil, wordt ruime aandacht besteed aan de architectuur en materiaalgebruik. Vandaar dat het geen damwandloods wordt, maar een gebouw met uitstraling, wat eveneens een extra inspanning is en moet passen in het gehele integratieplan. De muren in baksteen en gevelplanken (genuanceerd rood en antiekgroen), de details/kozijnen van hout en hardsteen en dak van antracietkleurige golfplaten.
Hierbij dienen de poorten en mogelijk raster op aan te sluiten door dit in hout uit te voeren (donkere houtachtige kleur), wat bijdraagt aan een landgoeduitstraling.

I: Aanleg van de infiltratiesloot (basispakket)
Deze infiltratiesloot wordt aangelegd langs de bosrand en heeft een lengte van totaal 60 meter. Daar het nieuwe verharde oppervlak op het bedrijf ca. 5.000 m2 bedraagt is een dynamische buffer bij T= 10 noodzakelijk van ca 250 m3. Dit is de ruimte tussen de uitstroomvoorziening op 1,20 meter onder maaiveld en de waakhoogte. De norm bij T= 10 bedraagt namelijk ca. 500 m3 buffering per hectare bebouwing/verharding.
De infiltratiesloot heeft een uitstroomvoorziening op 1,20 –MV en een waakhoogte van 20 cm. Hiermee is een dynamische buffer van 1,00 cm aanwezig. De infiltratiebuffer heeft vooraan een insteek van 3 meter en achterin een breder profiel met insteek 7 meter, een lengte van 40 en 20 meter en taluds van 1 : 1, zodat in de dynamische buffer de benodigde 250 m3 ruim gebufferd kunnen worden en kunnen infiltreren in de ondergrond. Zeker met de grondwaterstand van 1,50 meter onder maaiveld is dit vrij goed mogelijk. Wanneer het niet infiltreert, zal het langzaam via de uitstroomvoorziening en leiding achter de rijhal naar de Waterschapssloot worden afgevoerd. Dit met een snelheid van 1 l/s/ha.
De diepte van de infiltratiesloot is 1,20 meter, maar zal vrij zelden water bevatten. De begroeiing bestaat uit een kruidenrijke vegetatie en wordt extensief gemaaid om dichtgroeien te voorkomen.

15. Aanplant en beheer

Vanuit het plan worden verschillende elementen aangeplant. Beheer van de haag is een keer per jaar knippen. De bomen krijgen een begeleidingssnoei, zodat ze geen overlast vormen. De infiltratiebuffer wordt rondom een keer per jaar gemaaid en om de 6 jaar machinaal uitgediept om dichtgroeien te voorkomen.

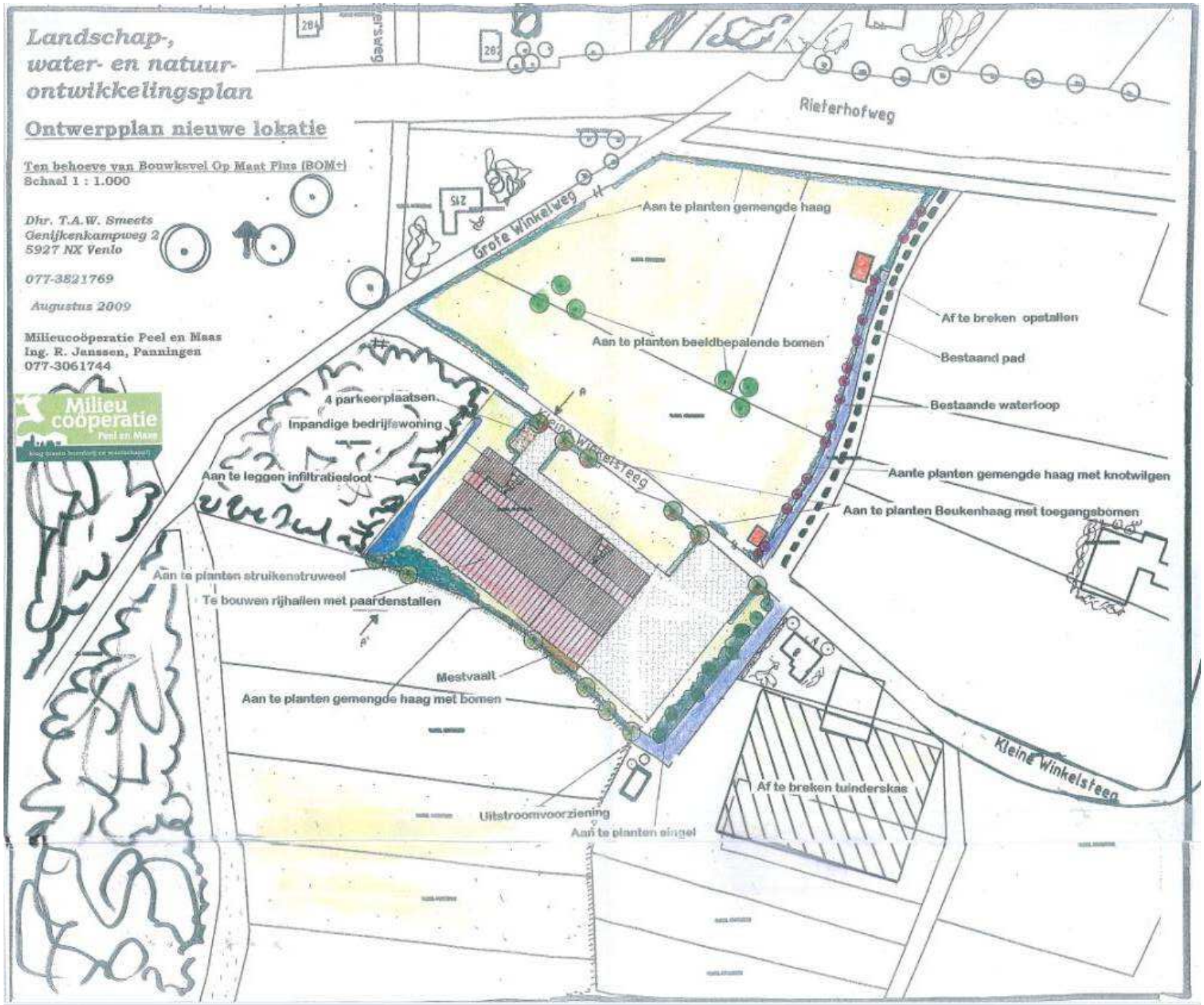
16. Uitvoering

Het bedrijf zal na instemming gemeente en provincie deze uitvoering realiseren op eigen perceel. Dit wordt nu vastgelegd in een totaal overeenkomst tussen gemeente en het bedrijf, waarbij het BOM+ plan bijgevoegd wordt. Dit is voor de overheid de garantie dat het plan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

Dit plan heeft na overleg met ondernemer en gemeente Venlo draagvlak, zodat het op deze wijze kan worden uitgevoerd.

Met de puntjes op de i is het en mooi compleet plan verworden, waar de volgende stappen mee gezet kunnen worden.
Zo ontstaat er een vitaal nieuw bedrijf in een fraaie omgeving; visitekaartje voor bedrijf en regio.

Milieucoöperatie Peel en Maas
Ing. R. Janssen
Augustus 2009


Landschap-,
water- en natuur-
ontwikkelingsplan
Ontwerpplan nieuwe lokatie
Ten behoeve van Bouwkavel Op Maat Fins (BOM+)
Schaal 1 : 1.000
Dhr. T.A.W. Smeets
Genijkenkampweg 2
5927 NX Venlo
077-3821769
Augustus 2009
Milieucoöperatie Peel en Maas
Ing. R. Janssen, Panningen
077-3061744
Milieu coöperatie Peel en Maas
Rieterhofweg
Grote Winkelweg
Aan te planten gemengde haag
Af te breken opstallen
Aan te planten beeldbepalende bomen
Bestaand pad
Bestaande waterloop
4 parkeerplaatsen
Inpandige bedrijfswoning
Aan te leggen infiltratiesloot
Kleine Winkelsteeg
Aante planten gemengde haag met knotwilgen
Aan te planten Beukenhaag met toegangsbomen
Aan te planten struikenstruweel
Te bouwen rijhallen met paardenstallen
Mestvaalt
Aan te planten gemengde haag met bomen
Af te breken tuinderskas
Kleine Winkelsteeg
Uitstroomvoorziening
Aan te planten singel

Landschap-, water- en natuur-ontwikkelingsplan

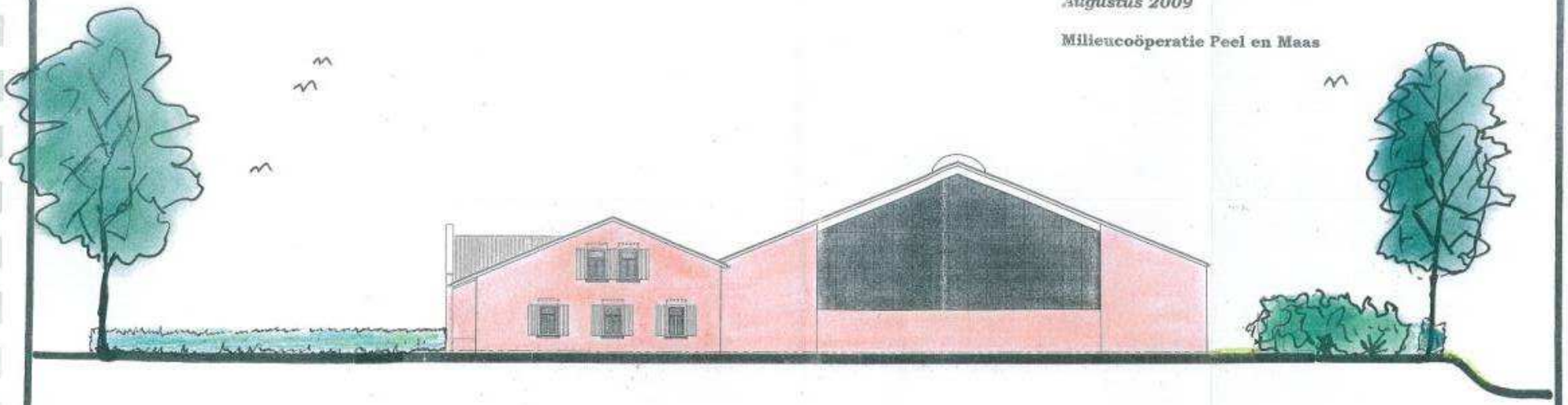
Doorsnede A-A'

Schaal 1 : 200

Dhr. T.A.W. Smeets
Genijkenkampweg 2
5927 NX Venlo

Augustus 2009

Milieucoöperatie Peel en Maas



Privaatrechtelijke overeenkomst **Bijlage 2**

Deze overeenkomst wordt gelijktijdig met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

Brief gemeente:
Tegenprestatie paardenhouderij Smeets; Kleine Winkelsteeg **Bijlage 3**

venlo

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

J.M.M. Smeets
Genijkenkampweg 2
5927 NX VENLO

uw kenmerk
uw brief d.d.

ons kenmerk BLSON / 2009/2325
behandeld door H. Willems
doorkiesnummer 077-359 61 47
e-mail hwillems@venlo.nl
collegebesluit d.d.
bijlage(n)
datum 29 januari 2009

onderwerp Tegenprestatie paardenhouderij Smeets; Kleine Winkelsteeg

VERZONDEN
- 2 FEB. 2009

Geachte heer Smeets,

Bij deze wil ik u berichten over de stand van zaken betreffende uw principeverzoek voor het oprichten van een nieuwe paardenhouderij aan de Kleine Winkelsteeg op de grens van Boekend en Hout-Blerick.

Ter bescherming en behoud van de bestaande landschappelijke openheid en het tegengaan van verstening in het buitengebied is het uitgangspunt dat nieuwe paardenhouderijen worden gerealiseerd in bestaande vrijkomende agrarische bebouwing of op vrijkomende agrarische bouwpercelen.

In de toetsingscriteria ten behoeve van vestiging van paardenhouderijen in de gemeente Venlo is echter opgenomen dat, alleen bij zwaarwegende bijzondere omstandigheden, van voornoemd uitgangspunt wordt afgeweken.

Indien aanvrager kan aantonen dat er zwaarwegende omstandigheden zijn die rechtvaardigen dat er een nieuwe paardenhouderij gevestigd kan worden aan de Winkelsteeg zal er een heroverweging plaatsvinden en een projectbesluit of bestemmingsplanwijziging kunnen worden toegepast.

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Peperstraat 10 Venlo
telefoon 077-359 66 66
telefax 077-359 67 56
internet www.venlo.nl
bank BNG 285008749

Toegezegd is dat de gemeente een aanvraag van de heer Smeets zal heroverwegen mits invulling wordt gegeven aan de volgende randvoorwaarden:

- Er dient uitgebreid te worden aangetoond dat er geen Vrijkomende Agrarisch Bebouwing of bouwkavels in de omgeving aanwezig zijn die kunnen worden gebruikt voor omschakeling.
- Zware tegenprestatie (in de vorm van ontstening of groen).
- Doormiddel van een landschapsinpassingsplan zal het gehele bedrijf ingepast dienen te worden in het landschap. Overeenkomst zal privaatrechtelijk worden vastgelegd.
- Afstand van paardenhouderijen ten opzichte van burgerwoningen is 50 meter. Op basis van de omgekeerde werking zal de afstand worden bepaald vanuit de rand van het bouwblok (vanuit het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied dienen paardenbakken worden opgericht binnen het bouwblok).
- Door middel van een bedrijfsplan dient aangetoond dient te worden dat er sprake is van een Volwaardig Agrarisch Bedrijf.

Ten einde te voldoen aan één van de gestelde randvoorwaarden, zijnde de zware tegenprestatie (in de vorm van ontstening of groen), is door de heer Smeets voorgesteld om de nabijgelegen tuinbouwkas te slopen en juridisch vast te laten leggen dat de vigerende bouwtitel op het perceel VLO L 4911 en 5815 komt te vervallen.

Gezien het feit dat er sprake is van een compensatie in de directe omgeving van de op te richten paardenhouderij, kan ik instemmen met de sloop van de nabij gelegen tuinbouwkas als invulling voor de gevraagde fysieke tegenprestatie.

Hoogachtend

M.L. Verheijen
Wethouder Economische Zaken en Financiën