

Bedrijfsontwikkelingsplan

(Versie d.d. 3 september 2012)

1.1 Algemene gegevens

(bedrijfs-)naam :Mts. J.M.C. & V.M.H.J. Waelen
Contactpersoon :Véronique Kissels-Waelen
Straat :Krekelsbos 1
Postcode/Plaats :6343 RL Klimmen
Telefoonnummer :043-459 2066
Mobiele telefoonnummer :06-11 087 487
E-mail adres :v.waelen@hotmail.com

Bedrijfsadres
Straat : Krekelsbos 1
Postcode/Plaats : 6343 RL Klimmen
Telefoonnummer : 043-459 2066

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

Dit gemengde bedrijf is in 1972 nieuw gevestigd door Sjef Waelen en Tiny Waelen-Heijnen.

De stal met daarin de melkstal is in die tijd samen gebouwd met het woonhuis. Vervolgens is in 1978 de stal ernaast gebouwd, welke nu als loods wordt gebruikt.

In 1982 is de stal dwars erop gebouwd en in 1992 de openfrontstal aan de zijkant. Tenslotte is in 1998 een kalverstalletje achter het woonhuis gerealiseerd.

De laatste jaren heeft het bedrijf fors geïnvesteerd in areaalvergroting waardoor de benodigde investering in de bedrijfsgebouwen is uitgebleven.

Melkrundveehouderij is de hoofdtak van het bedrijf. Verder is er een volwaardige akkerbouwtak en een kleinere fruitteelttak aanwezig.

De totale bedrijfsomvang omvat circa 92 hectare landbouwgrond. Er worden circa 75 melkkoeien gehouden met bijbehorend jongvee. De akkerbouwtak omvat circa 45 hectare. Daarop worden wintertarwe, suikerbieten, consumptieaardappelen en snijmais geteeld. De fruitteelttak omvat de teelt van 5 hectare appelen.

Als **bijlage 1** is een uittreksel van de topografische atlas opgenomen met daarop aangegeven de ligging van het bedrijf. Tevens is als **bijlage 2** een luchtfoto van de bedrijfslocatie toegevoegd.

Aangezien de melkkoeien de hoofdtak van het bedrijf vormen en Véronique hier de grootste affiniteit mee heeft willen we een nieuwe melkrundveestal bouwen. Deze stal moet niet alleen voldoen aan de milieu- en welzijnseisen voor de toekomst voor het dier, maar ook voor de mens.

- Bestaande situatie

Het huidige erf en de gebouwen zijn voor de huidige bedrijfsomvang te beperkt en belemmeren een ongestoorde bedrijfsvoering. Dit resulteert (helaas) in een rommelige bedrijfsopzet. Door het intensieve gebruik van gebouwen en erf vergt dit arbeidstechnisch veel extra werk. Zo wordt de loods gebruikt voor machineberging gedurende het voorjaar. In het najaar als aardappelopslag en in de winter als huisvesting voor jongvee. Stro en hooi staan het hele jaar buiten in een opslagvoorziening onder plastic. Dit zijn geen goede en ook geen

duurzame omstandigheden voor bewaring met betrekking tot de kwaliteit van het product evenals het extra werk dat dit met zich meebrengt.

Verder is de ruimte voor voeropslag zeer minimaal en te beperkt. Werktuigenberging, opslag van fust en mestopslag worden gedurende de wintermaanden al zeker 10 jaar bijgehouden bij derden. Ook dit gebruik op afstand vergt extra arbeid, tijd en daarmee hogere kosten.

Na het behalen van haar HAS-diploma is Véronique samen met Sjef in 2000 een maatschap aangegaan.

- Ontwikkeling bedrijf

Véronique is gehuwd en wil het bedrijf voortzetten. Aangezien Sjef en zijn echtgenote Tiny op dit moment samen met Véronique allemaal fulltime hun schouders onder het bedrijf zetten en Véronique dit in de toekomst alleen en/of met personeel moet rondzetten is het noodzakelijk het bedrijf zo arbeidsefficiënt mogelijk in te richten.

De stal die dwars op de voorgevel ligt voldoet niet aan de toekomstige dierwelszijnsnormen. Derhalve wil het bedrijf voorsorteren op deze nieuwe welzijnseisen en voor het melkvee een nieuwe stal bouwen. De afmeting van die stal bedraagt circa 48 x 38,5 meter. In die stal kunnen circa 120 melkkoeien worden gehouden.

De stal die dwars op de voorgevel ligt willen wij verplaatsen en deze als loods gaan gebruiken. De afmeting van die loods bedraagt circa 38,5 x 13,5 meter.

Ten gevolge van de stijgende criminaliteit is een ruime binnenplaats (erf) noodzakelijk voor de veiligheid en toezicht op materieel en have. Hetgeen ook een opgeruimde aanblik van het bedrijf creëert.

Gezien de investering zal er een groei in het aantal melkkoeien moeten plaatsvinden om de vaste lasten te kunnen dragen. Hierbij hoort dus ook meer voeropslag vandaar dat er eveneens meer erf voor de opslag van ruwvoer in sleufsilos vereist is.

Als **bijlage 3** treft u een plattegrondtekening aan van de bestaande en nieuwe bedrijfsopzet en de indeling van de nieuwe bouwkevel.

Na de realisatie van het bouwplan bedraagt de omvang van de nieuwe bouwkevel met omliggend erf circa 0,9 hectare. Om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken dient de vigerende bouwkevel met circa 0,31 ha te worden vergroot. Het bouwkevelvoorstel is bijgevoegd als **bijlage 4**.

De inpassingsmaatregelen behoeven niet binnen de bouwkevel gerealiseerd te worden.

Met een bouwkevelomvang van circa 0,9 hectare blijft het bedrijf nog zeer ruim binnen de provinciale referentiemaat (van bouwkevels van grondgebonden bedrijven) van 1,5 ha

Landschappelijke inpassing

Uiteraard wordt het plan op een gedegen wijze landschappelijk ingepast. Als tegenprestatie wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd door de gehele bouwkevel volledig en landschappelijk goed in te passen. Dit is een voorwaarde op basis van het LKM. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door bureau Paumen (Tuin- en Landschapsarchitect Bnt) (zie **bijlage 5**).

Principeakkoord en standpunt inspraakreactie

Het college van burgemeester en wethouders van Voerendaal heeft op 1 augustus 2012 principe medewerking toegezegd aan het hierboven beschreven voornemen van de mts. Waelen (zie **bijlage 6**). De door de gemeente gestelde voorwaarde hierbij is dat de regionale Kwaliteitscommissie instemt met de vergroting van de bouwkevel.

Wijziging bestemmingsplan

Ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wro te worden doorlopen.

De gemeente Voerendaal wil de vergroting van het bouwvlak echter zo mogelijk nog opnemen in de lopende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Om die reden is op korte termijn een BOM+ advies gewenst en noodzakelijk.

Tenslotte is als **bijlage 7** een concept privaatrechtelijke overeenkomst bijgevoegd tot instandhouding van de BOM+ compensatiemaatregelen.

Hoofdstuk 2: Reden en motivatie van uw bedrijfsontwikkeling**2.1 Aanleiding en motivering van uw voornemen**

Beschrijf de belangrijkste punten van uw voornemen kort.

Wat wilt u? Welke richting wilt u met uw bedrijf in de toekomst inslaan?

Onderstaand een opsomming van aandachtspunten die u bij uw overwegingen kunt betrekken.

Persoonlijke motivering

- Waar ligt uw ambitie en wat zijn de mogelijkheden voor uw bedrijf? Denk aan zaken als specialisatie, verbreding, extensivering, samenwerkingsverbanden, nevenactiviteiten etc.
- Ga na waar de sterke kanten van u en uw bedrijf liggen.
- Ga na waar de zwakkere kanten van u en uw bedrijf liggen.
- Kiest u voor een versterking van de sterke punten of een verbetering van de minder sterke punten?
- Overleg ook met uw financier of de plannen haalbaar zijn.

Aanleiding

Geef aan welke de belangrijkste aanleiding voor u is, maak hierbij onderscheid tussen bouwkaavel en/of veldpercelen (Wet en regelgeving, ecologische ontwikkelingen, technische ontwikkelingen, planologische ontwikkelingen, bedrijfssplitsing, bedrijfsomschakeling).

Bedrijf

- Denkt u aan een verandering van uw bedrijfstype naar een andere sector?
- Verandert de hoofdtak en neventak?
- Voor welke activiteiten streeft u een verdere groei na (uitdrukken in bijv. toename kg melk, oppervlak teelt, aantal dieren etc.
- Is opvolging / overname realiseerbaar op de huidige locatie of elders?
- Zijn er organisatorische veranderingen te verwachten? (bijvoorbeeld vorming maatschap, splitsing, meer werknemers in dienst, enz.)
- Probeer een inschatting te maken over de continuïteit van uw bedrijf. Zijn er bedreigingen van buitenaf (bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen, aanleg wegen, aflopende pachtcontracten etc.)

Bouwkaavel en omgeving

- Zijn alternatieve locaties onderzocht? Zo ja, op uw eigendom, welke? Op gronden van anderen, welke? Zo nee, waarom niet? Gaarne uw resultaten en/of overwegingen vermelden. Indien u over meerdere mogelijke vestigingslocaties beschikt, dient u hier te motiveren waarom voor de beoogde locatie is gekozen.
- In een aantal gebieden promoot de Provincie Limburg een actieve uitplaatsing of een terughoudend beleid met betrekking tot ontwikkelingen. Deze gebieden worden in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) aangeduid als perspectieven. Uw gemeente kan u toelichten in welk perspectief uw beoogde ontwikkelingen gelegen zijn en wat voor u hiervan de gevolgen zijn.
- Denk bij nieuwvestiging of verplaatsing van het bedrijf aan de landschappelijke situatie van de nieuwe locatie. Denk bij uitbreiding van bestaande of inrichting van nieuwe bouwkaavels aan de landschappelijke en/of stedenbouwkundige inpassing. Dit laatste telt zeker bij cultuurhistorisch belangrijke panden zwaar mee bij de beoordeling.

Omgevingskwaliteit

- Zijn er mogelijkheden in uw directe omgeving waardoor u een bijdrage kunt leveren aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit of het beheer en onderhoud van het landschap, tegen de verdroging, erosie etc.
- Welke inspanning heeft u reeds gerealiseerd en hoe denkt u deze te kunnen uitbreiden.

Betrokken partijen

Bij de realisatie van uw ontwikkelingen kunnen meerdere partijen een rol spelen. Welke zijn naar uw inzicht voor uw bedrijf relevant (denk aan: gemeente, provincie, waterschap, zuiveringschap, waterleidingmaatschappij, coördinatiecommissie bouwplannen maasdal, landinrichtingscommissie, staatsbosbeheer, LimburgsLandschap etc.)

Beschrijf hier de belangrijkste punten van uw voornemen:

Het planvoornemen betreft het uitbreiden van een bestaande agrarische bouwkaavel ten behoeven van het realiseren van een duurzame en toekomstgerichte melkrundveehouderij. Daartoe dient de aan de Krekelsbos aanwezige bouwkaavel beperkt (circa 0,3 ha) te worden vergroot.

Beschrijf hier de belangrijkste punten van uw voornemen:

2.2 Soort ontwikkeling?

- Uitbreiding bestaande vestiging en/of bouwkaavel waarvoor een wijziging van het van kracht zijnde bestemmingsplan nodig is.
- | | | | |
|---------------------------------------|---|------|----------------|
| Huidig oppervlak van de bouwkaavel | : | 5920 | m ² |
| Gewenste uitbreiding | : | 3102 | m ² |
| Toekomstig totaaloppervlak bouwkaavel | : | 9022 | m ² |
- Uitbreiding en/of nieuwbouw agrarische bedrijfsgebouw (stallen, opslagloodsen, etc.)
- | | | | |
|---------------------------------|---|--|----------------------------|
| Aantal te bouwen m ² | : | Machineberging 520 m ² en stal 1843-445 = | |
| | | | totaal 1918 m ² |
- Vergroten bouwwerk/erf
- | | | | |
|---------------------------------|---|----------------|----------------|
| Aantal te bouwen m ² | : | Sleufsilos 900 | m ² |
| | | Voerplaat 1700 | m ² |

Voeg een schets (tekening) op schaal (bijvoorbeeld 1:1000 of 1: 2500) van de bestaande en nieuwe situatie en vul onderstaande tabel in.

De schets is opgenomen als bijlage 3 bij dit BOP

Locatie¹:

	Bestaande gebouwen	(stal-) capaciteit of oppervlakte (m ²)	Huidige functie	Toekomstige functie	Toekomstig sloopobject Ja / Nee
1	Woonhuis	508 m ³	Woon Kantoor Kantine Douche/WC Opslag	Woon Kantoor	Nee
2	Voorraadkelder	85 m ³	Opslag	Opslag	Nee
3	Carport	28 m ²	Opslag	Carport	Nee
4	Jongveestal	94 m ²	Opfok kalfjes < 3mnd	Opfok kalfjes < 3mnd	Nee

¹ Bij meerdere locaties deze invulling herhalen.

5	Oude stal	342 m2	Ligboxenstal Melkstal Melkkamer Afkalfstal Opfok kalfjes < 2 wkn Opslag rdm	Ligboxenstal Melkstal Melkkamer Afkalfstal Opfok kalfjes < 2 wkn Opslag rdm	Nee
6	Loods	320 m2	Werktuigen- berging Aardappelopslag Huisvesting jongvee Opslag rdm	Aardappel- slag Opslag rdm	Nee
7	Lange stal	445 m2	Ligboxenstal Gewasbe- schermings- middelenopslag Opslag rdm		Ja
8	Openfrontstal	120 m2	Ligboxenstal Opslag rdm	Ligboxenstal Opslag rdm	Nee
9	Sleufsilos	300 m2	Voeropslag/ Vaste mest opslag	Voeropslag/ Vaste mestopslag	Ja
10	Erf	4299 m2	Opslag voer werktuigen	Opslag voer Werktuigen	Nee
	Nieuwe opstallen (eventueel soort / type)	(stal-) capaciteit of oppervlakte (m ²)	Beoogde Functie		
11	Ligboxenstal	1850 m2	Ligboxenstal Melkrobot, Melkkamer, Technische ruimte Kantoor Douche/wc/kantine Opfok jongvee < 2 wkn Afkalfstal Ziekenstal		
12	Werktuigenberging	520 m2	Opslag : stro/hooi fust werktuigen diesel gewasbeschermingsmiddelen		
13	Sleufsilos's	900 m2	Opslag ruwvoer/ vaste mest/ opvang perssappen		
14	Afspuitplaats werktuigen	25 m2	Afspuitplaats werktuigen Opvang afvalwater		
15					

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 zodontig 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)

POL-perpectief

Bouwkavel	P	3	
Huiskavel	P	3	
Veldkavels	P	3	En P 4

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)
<input type="checkbox"/> Extensiveringsgebied		
<input type="checkbox"/> Wervingsgebied		
<input type="checkbox"/> Landbouwontwikkelingsgebied		
<input type="checkbox"/> EHS / PES	Huidige areaal blijft gelijk	Circa 10 ha uitbreiding in zelfde gebied
<input type="checkbox"/> Hellingen		
<input type="checkbox"/> Grondwaterbeschermingsgebied		
<input type="checkbox"/> Waterbergend winterbed Maas		
<input type="checkbox"/> Stroomvoerend winterbed Maas		
<input type="checkbox"/> Beschermd dorpsgezicht / monument		

Kaart toevoegen waarop ligging bouwkavel en percelen (Bijvoorbeeld 1:10000) zijn aangegeven (bijvoorbeeld Mac Sharry-kaart of luchtfoto)

De Mac-Sharry-kaart (GD-kaart) met de gewaspercelen is opgenomen als bijlage 8.

3.2 Bestemmingsplangegevens

Naam vigerende bestemmingsplan : Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Voerendaal
(sub)bestemming bouwperceel : Agrarische bedrijven

Ligt uw bedrijf in een bestemming, waar naast de agrarische ook andere belangen en waarden een rol spelen (bijvoorbeeld AIn, AI of Alo bestemming)?

- Ja Stal in Agrarisch, Werktuigenberging komt deels in Agrarisch met Waarden

Datum vaststelling : 1 april 1996

Bouwkaveloppervlak ingevolge bestemmingsplan: circa 5920 m2

Is het plan in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan?

- Nee, De bestaande bouwkavel dient te worden vergroot om de nieuwe veestal te kunnen bouwen en de loods te realiseren.

Is er een planherziening in voorbereiding of in procedure

- Ja, namelijk Bestemmingsplan Buitengebied 2013. De gemeente heeft de bedrijven geïnventariseerd.

3.3. Landinrichting

Liggen (één van) uw (huidige) percelen in een landinrichtings- of kavelruilproject?

- Ja, namelijk herinrichting Centraal Plateau deze is reeds afgerond.

Liggen (één van) uw (toekomstige) percelen in een landinrichtings- of kavelruilproject?

- Nee

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
 - 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

De gegevens zijn de gegevens van de Ja
landbouwtelling van dat jaar

De toekomstige situatie, na de beschreven bedrijfsontwikkeling, heeft betrekking op het jaar: 2012

5.1 Agrarische hoofdtak en agrarische neventak(ken)

Agrarische hoofdtak: Rundveehouderij
Agrarische neventak(ken): Akkerbouw/Fruiteelt
Productiewijze:
 Gangbare

5.2 Kwaliteitsborgsystemen

Past u een kwaliteitssysteem toe op uw bedrijf?

Ja, namelijk

- IKB (dierlijke sectoren)
- KKM (melkveehouderij)

EurepGAP appelen en aardappelen

Overige: Voedselveiligheid granen, zaden, peulvruchten en suikerbieten

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.

RUNDVEE

Weidend

Ja

<input checked="" type="checkbox"/>	Melkvee		Huidig (aantallen)	Toekomstig
<input checked="" type="checkbox"/>	Vrouwelijk jongvee	< 1 jaar	34	60
<input checked="" type="checkbox"/>	Mannelijk jongvee	< 1jaar	1	1
<input checked="" type="checkbox"/>	Vrouwelijk jongvee	1 - 2 jaar	27	55
<input checked="" type="checkbox"/>	Mannelijk jongvee	1 - 2 jaar		1
<input checked="" type="checkbox"/>	Vaarzen	> 2 jaar	10	10
<input checked="" type="checkbox"/>	Fokstieren	> 2 jaar		
<input checked="" type="checkbox"/>	Melk- en kalfkoeien		72	120

AKKERBOUW

Bestaande opslagruimte voor akkerbouwgewassen op bedrijf?

- Ja:* 240 m² voor 350 ton
 Nee

Sorteren van akkerbouwgewassen op bedrijf?

- Ja*
 Nee

<input checked="" type="checkbox"/> Granen	Huidig	Toekomstig
<input checked="" type="checkbox"/> Wintertarwe	15	15
<input type="checkbox"/> Zomertarwe		
<input type="checkbox"/> Wintergerst		
<input type="checkbox"/> Zomergerst		
<input type="checkbox"/> Rogge (geen snijrogge)		
<input type="checkbox"/> Haver		
<input type="checkbox"/> Triticale		

<input checked="" type="checkbox"/> Knol- en wortelgewassen	Huidig (Ha)	Toekomstig
<input type="checkbox"/> NAK-Poot aardappelen zand/veen		
<input type="checkbox"/> NAK-Poot aardappelen klei		
<input type="checkbox"/> Consumptie aardappelen zand/veen		
<input checked="" type="checkbox"/> Consumptie aardappelen klei	5	5
<input type="checkbox"/> Zetmeelaardappelen		
<input checked="" type="checkbox"/> Suikerbieten	14	15
<input type="checkbox"/> Voederbieten		

<input checked="" type="checkbox"/> Groenvoedergewassen	Huidig	Toekomstig
<input type="checkbox"/> Luzerne		
<input checked="" type="checkbox"/> Snijmaïs	11	20
<input type="checkbox"/> Korrelmaïs		
<input type="checkbox"/> Corn-cob mix		
<input checked="" type="checkbox"/> Groenbemestingsgewassen	26	35
<input type="checkbox"/> Cichorei		
<input type="checkbox"/> Hennep		

Fruit

Datum laatste nieuwe inplant appelen 2005 1 ha (jaartal en oppervlak)
Datum oudste aanplant appelen 2001 4 ha (jaartal en oppervlak)

Opslag van fruit op eigen bedrijf

- Nee*

Sorteren van fruit op eigen bedrijf

- Nee*

Fruit	Huidig (Ha)	Toekomstig
<input checked="" type="checkbox"/> Appelen	5	0
<input type="checkbox"/> Peren		
<input type="checkbox"/> Overige pit- en steenvruchten		
<input type="checkbox"/> Kleinfruit (excl. machinaal geoogst)		
<input type="checkbox"/> Machinaal geoogst fruit		

5.4 Grondsituatie

<input checked="" type="checkbox"/> Eigendom / pacht	Huidig (Ha)	Toekomstig
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Oppervlakte in eigendom</i>	37	37
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Oppervlakte kortdurende pacht</i>	16	20
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Oppervlakte reguliere pacht</i>	22	22
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Oppervlakte met grondgebruiksverklaring</i>	17	23
<i>Totaal eigendom / pacht²</i>	92	102
<input checked="" type="checkbox"/> Feitelijk gebruik	Huidig (Ha)	Toekomstig
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Akkerbouw</i>	45	55
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Blijvend grasland, niet in uiterwaarden</i>		
<input type="checkbox"/> <i>Blijvend grasland, in uiterwaarden</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Tijdelijk grasland (binnen bouwplan akkerbouw)</i>	40,5	45
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Tuinbouw volle grond (incl. fruit)</i>	5	0
<input type="checkbox"/> <i>Tuinbouw staand glas verwarmd</i>		
<input type="checkbox"/> <i>Tuinbouw staand glas koud</i>		
<input type="checkbox"/> <i>Teeltondersteunende voorzieningen</i>		
<input type="checkbox"/> <i>Containervelden/pottenteelt</i>		
<input type="checkbox"/> <i>Snelgroeiend productiehout</i>		
<input type="checkbox"/> <i>Braakland</i>		
<input type="checkbox"/> <i>Cultuurgronden niet in gebruik</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Natuurlijke graslanden</i>	1	1
<input type="checkbox"/> <i>Bos (inclusief kerstdennen)</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Erf (inclusief overige bebouwing)</i>	0,5	1
<i>Totaal feitelijk gebruik³</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Huiskavel</i>	20,5	20

² totaal eigendom/pacht en feitelijk gebruik moeten gelijk zijn; huiskavel niet dubbel tellen!

³ totaal eigendom/pacht en feitelijk gebruik moeten gelijk zijn; huiskavel niet dubbel tellen!

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?

Ja, namelijk

	Huidige	Toekomst (benadering)
<input checked="" type="checkbox"/> Met huisverkoop ⁴ , in 1 % van de totale afzet Aantal m ² vloeroppervlak	2 m2	5 m2

	Huidige	Toekomst (benadering)
<input checked="" type="checkbox"/> Oppervlak beheersovereenkomsten <u>agrarisch</u> natuurbeheer overeenkomstig Programma Beheer:	1	1
<input checked="" type="checkbox"/> Oppervlak waarvoor beheersovereenkomsten <u>particulier</u> natuurbeheer overeenkomstig Programma Beheer	0,4	0,4
<input type="checkbox"/> Overige natuur- en landschapsbeheer <u>zonder</u> Programma Beheer op basis van afspraken met		
<input type="checkbox"/> Anders, 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
<input checked="" type="checkbox"/> Arbeid	99	1
<input checked="" type="checkbox"/> Winstopbrengst	99	1
<input checked="" type="checkbox"/> Benutting bouwkavel	100	
<input type="checkbox"/> Benutting huiskavel	100	

⁴ Bedrijven met huisverkoop van land- en tuinbouwproducten van eigen of andermans bedrijf, hoeveslagerij etc.

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 minimumkwaliteitsvereisten: **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 bouwkevel maatregelen getroffen ter voorkoming van problemen met hemelwater als gevolg van de nieuwe bebouwing / bouwwerken / verharding?

- Nee
- Ja, namelijk
 - Infiltratievoorzieningen (zie landschapsplan, **bijlage 5**)
 - Retentievoorzieningen
 - Lozingsvoorzieningen
 - Anders, namelijk:

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

- Nee
- Ja, namelijk: versterking van het bestaande groen en extra inpassing van de nieuwe bedrijfsruimten (zie landschapsplan, **bijlage 5**)

Is er een inpassingsplan aanwezig?

- Ja, (zie landschapsplan, **bijlage 5**)
- Nee

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

- Nee N.v.t.

7.2 Opties voor basispakketplus en basispakket-extra

Bij het basispakket-plus moet er wel een tegenprestatie worden geleverd. Daarbij kan de ondernemer kiezen uit verschillende onderdelen uit het **basispakket-plus**. Uiteraard is deze keuze medebepalend voor de mogelijkheden van de bedrijfsontwikkeling. Afhankelijk van de omvang van de gewenste ingreep en de kwetsbaarheid van het gebied, bestaat de tegenprestatie uit een of meer onderdelen van het basispakket-plus. Uitgangspunt hierbij is dat de tegenprestatie in redelijke verhouding staat tot aard en omvang van de agrarische ontwikkeling.

De ondernemer kan ook zelf tegenprestaties aandrazen die gericht zijn op de gronden **buiten de bouwkevel**: het **basispakket-extra**. Deze keuze is vrijwillig, maar is hier eenmaal voor gekozen, dan is uitvoering verplicht. In alle gevallen geldt echter: geen ontwikkelingsruimte indien er geen tegenprestatie voor aantasting van de omgevingswaarden wordt aangedragen.

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
 Ja, namelijk:

- Onttrekking / beregening
- Peilbeheer / conservering
- Infiltratie in infiltratiesloot (alle water wordt daarin opgevangen)
- Hergebruik bedrijfs­water
- Lozingen
- T.b.v. bestaande bebouwing/verharding
- Anders, namelijk:

Bedrijfs­waterplan aanwezig

- Nee
 Ja

B. Erosie

Worden er maatregelen getroffen met betrekking tot erosie?

- Nee
 Ja, namelijk:

- Inrichting / gebruik percelen (cultuur- en natuurtechnisch, bedrijfsmatige aspecten):

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:

- Nee
 Ja, namelijk: Probleemgebiedenvergoeding + NKG

C. Landschappelijke inpassing

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

- Nee
 Ja, namelijk:

Is er een inpassingsplan aanwezig?

- Ja Nee

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:

- Nee
 Ja, namelijk: voor niet kerende grondbewerking

D. Cultuurhistorie

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

- Nee
 Ja, zie landschapsplan, bijlage 5

Worden er maatregelen getroffen ter behoud van het beschermd dorpsgezicht?

- Nee, n.v.t.
- Ja, namelijk:

Worden er andere maatregelen getroffen ter behoud van de cultuurhistorie in de omgeving?:

- Nee
- Ja, namelijk: zie inpassingsplan, bijlage 5

- Beplanting in vorm van punt-, lijn- vlakelementen

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:

- Nee, n.v.t.
- 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 inpassingsplan, bijlage 5

- Bijzondere wijze van inpassing in gebied
- Maatregelen met betrekking tot natuurwaarde op percelen (bijv. hagen, houtwallen, poelen etc.), namelijk: Zie inpassingsplan, bijlage 5

Bedrijfsnatuurplan aanwezig

- Nee
- Ja

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:

- Nee
- Ja, namelijk: Knip- en scheerhagen

F. Milieuaspecten

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

- Nee
- Ja

Indien er meerdere bedrijfslocaties zijn: wordt beste locatiemethode⁵ toegepast?

- Nee, n.v.t.
- Ja, namelijk:

Worden er maatregelen getroffen met betrekking tot zuinig ruimtegebruik

- Nee
- Ja, namelijk, zoveel mogelijk concentratie van bebouwing met behoud van voldoende erf en manoeuvreerruimte

Worden er duurzame materialen en grondstoffen in bedrijfsvoering toegepast?

⁵ Beste locatiemethode: Bij meerder locaties kan de beste locatiemethode worden toegepast waarbij eventueel op termijn opheffing plaatsvindt van aanwezige tweede en/of volgende locaties.

- Nee
- Ja, bij nieuwbouw rundveestal

Vindt er hergebruik van materialen etc. plaats?

- Nee
- Ja, namelijk: Gehele stal excl. Golfplaten die wordt afgebroken wordt hergebruikt

Overige:

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:

- Nee
- Ja, namelijk:

G. Verstening

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

- Nee
- Ja, bestaande stal wordt afgebroken ter vervanging van nieuwe stal.

Welke (sloop)maatregelen worden getroffen?

- Op de bouwkevel:

Hoofdstuk 8: Realisatie en planning

8.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

- Ja, een eerste indicatieve toets heeft plaatsgevonden door de bank en de uitkomst is dat dit plan vanuit economisch oogpunt uitvoerbaar is
- Nee

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

- Ja, de bank heeft aangegeven dat ten aanzien van de realisatie van de tegenprestatie geen financiële problemen zijn te verwachten.
- Nee

8.2 Planning

Is (nog) een bedrijfsovername aan de orde

- Nee Ja

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

- M.b.t. bouwka­vel: 2012 (jaartal)

- M.b.t. bouwka­vel:
Fase 1: Start aanleg sleufsi­lo's februari 2013
Fase 2: 1^e helft stal achterkant medio 2014
Fase 3: Afbreken oude stal medio 2015
Fase 4: 2^e helft stal medio 2016
Fase 5: Herbouw werktuigenberging medio 2017

Wanneer worden de tegenprestaties getroffen:

- M.b.t. tegenprestaties:
Stapsgewijs na afronding van elke fase. Eind 2017 volledige aanplant gerealiseerd.
- Na uitbreiding, want beplanting kan grotendeels pas worden aangeplant na realisatie van de gebouwen.

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 5 inpassingsplan Bureau Paumen

8.3 Borging

Hoe worden de tegenprestaties geborgd?

- In het bestemmingsplan
 Privaatrechtelijke overeenkomst (bijgevoegd als **bijlage 7**)

Met welke partij(en) worden afspraken gemaakt cq overeenkomsten gesloten?
Gemeente Voerendaal en mts. Waelen

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

- Ja, vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomst in het kader van BOM+
 Nee, namelijk

Wanneer is / wordt naar verwachting deze overeenkomst gesloten: 2012

Hoofdstuk 9: Afronding

Aantal bijlagen: 8 stuks

Aldus naar waarheid ingevuld,

Overleg met gemeente gevoerd?

- Ja Nee

Plaats: Klimmen,

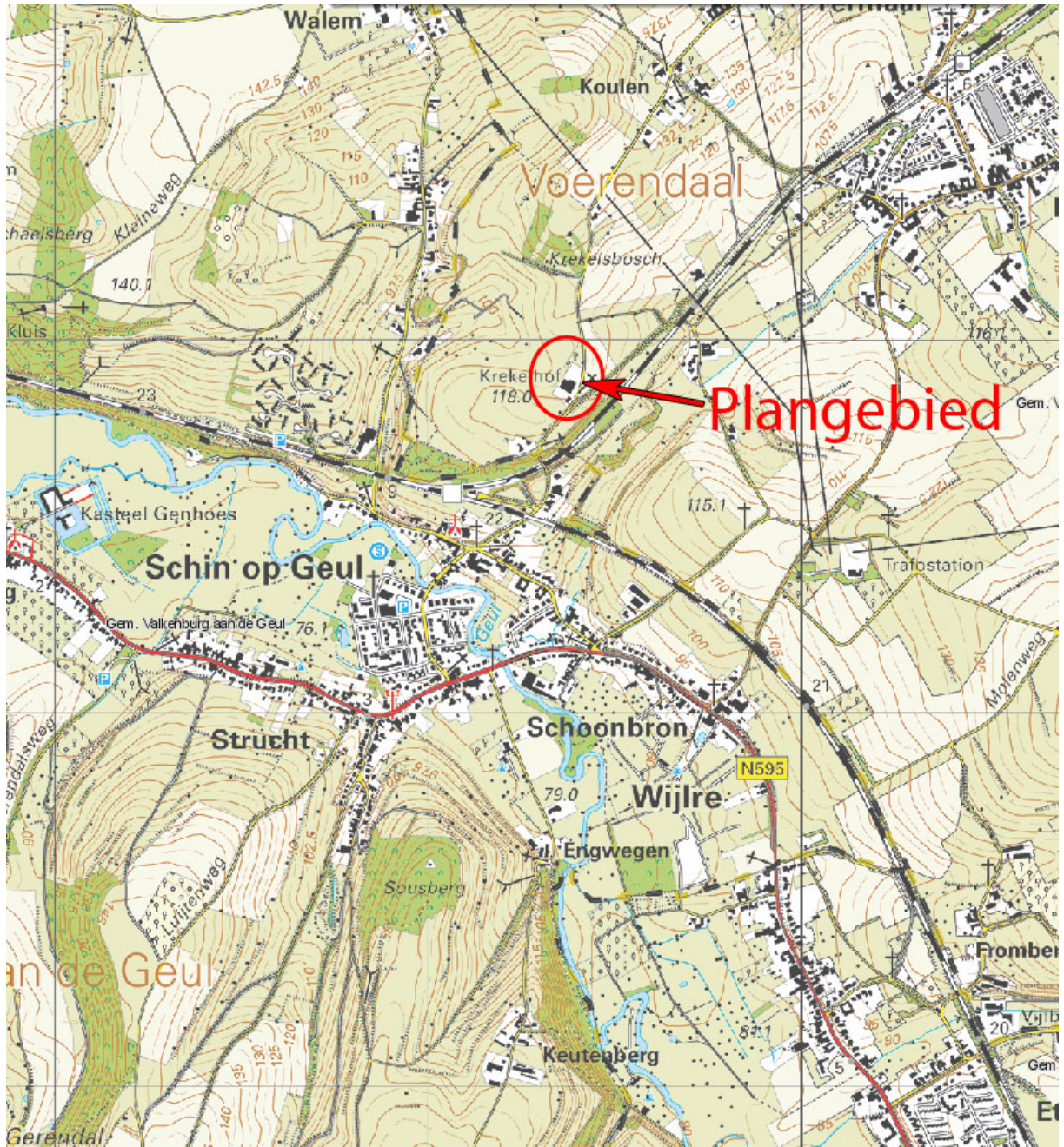
Datum: 3 september 2012

Vereiste bijlagen:

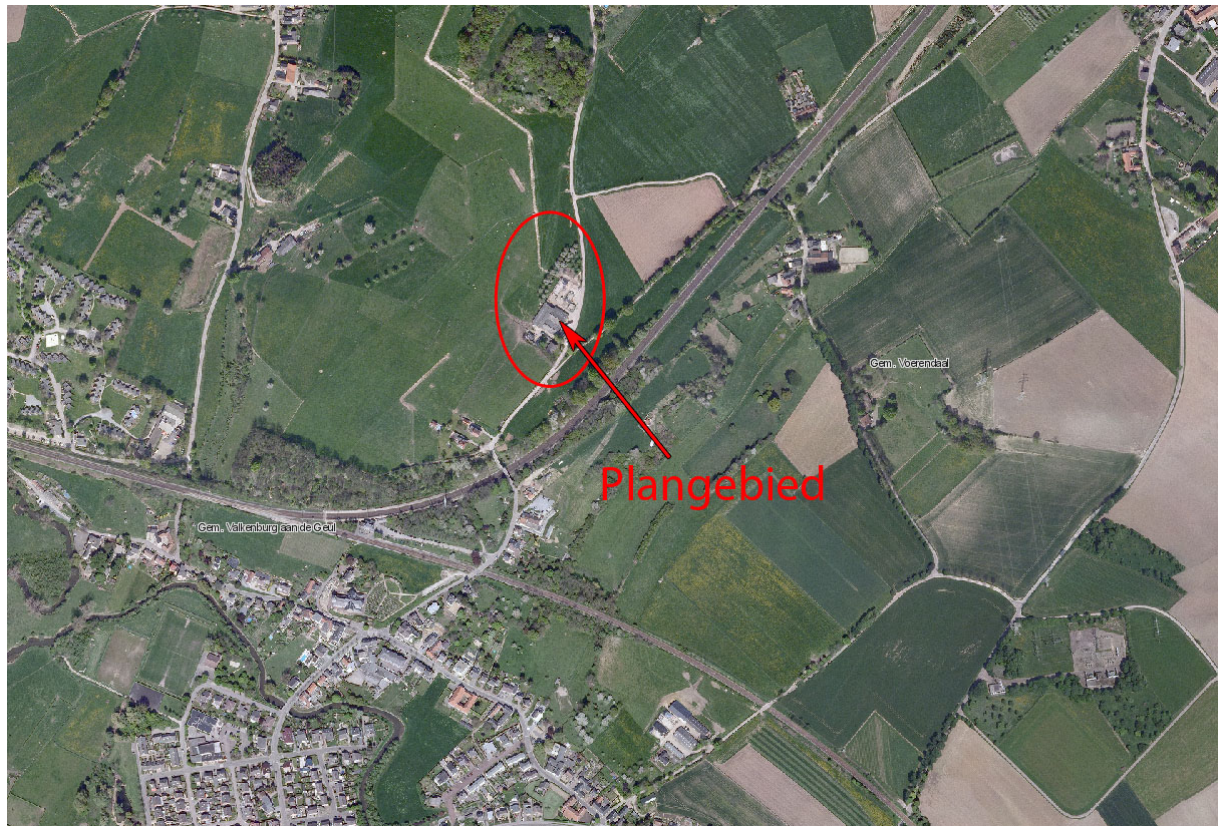
1. Topografische kaart met aanduiding plangebied;
2. Luchtfoto's met aanduiding plangebied;
3. Overzichtstekening nieuwe bedrijfsbebouwing en indeling erf;
4. Bouwkavelvoorstel voor herziening bestemmingsplan Buitengebied;
5. Landschapsplan G. Paumen (kenmerk: PNR 6343RL1-31-08-2012);
6. Principeakkoord gemeente Voerendaal (d.d. 1 augustus 2012);
7. Concept BOM+overeenkomst;
8. Mc. Sharry-kaart met overzicht ligging gewaspercelen.

Bijlage 1

Topografische kaart
BOP Mts. Waalen



Bijlage 2
Luchtfoto's
BOP Mts. Waelen



**Landschappelijke inpassing 'Krekelsbos 1
Krekelsbos 1, 6343 RL Klimmen - PNR 6343RL1-310812/221112**

LIGGING

Het plangebied betreft het rundveebedrijf van Maatschap Waelen. Het is gesitueerd in het buitengebied ten noordoosten van de kern Schin op Geul. Zie de markering in de luchtfoto rechts en de topografische kaart hieronder.



plangebied



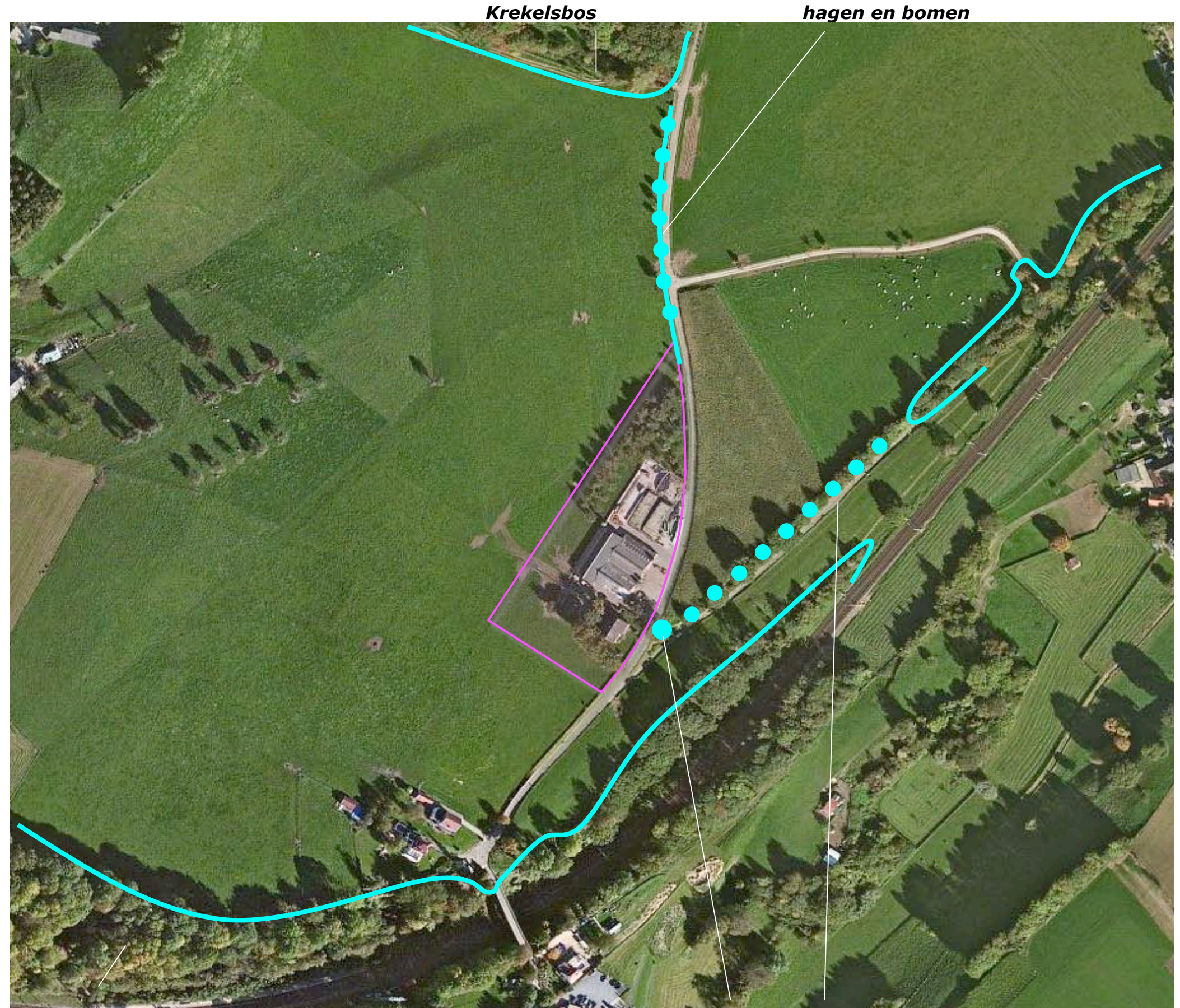
plangebied

**Landschappelijke inpassing 'Krekelsbos 1
Krekelsbos 1, 6343 RL Klimmen - PNR 6343RL1-310812/221112**

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- het ten noorden gelegen Krekelsbos,
- hagen en bomen langs de weg ten noorden van het plangebied,
- de opgaande beplanting op de hellingen nabij het ten zuiden en oosten gelegen spoor,
- een Linde bij het veldkruis tegenover het plangebied,
- bomen en opgaande beplanting langs de ten oosten gelegen veldweg, Langs de Ling.



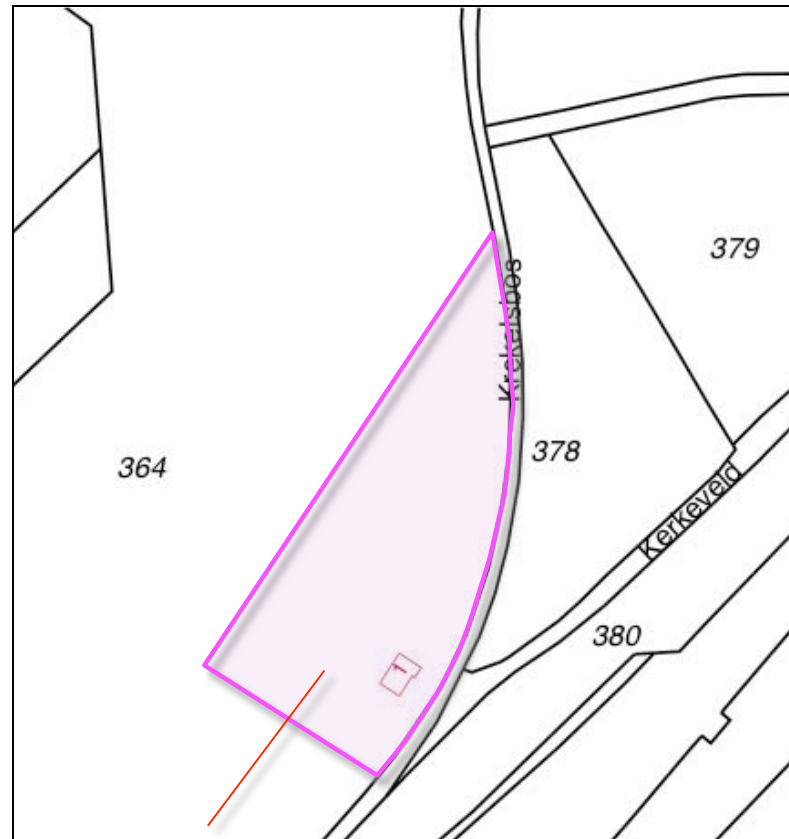
opgaande beplanting op de hellingen nabij het spoor

Linde en bomen langs de weg, Langs de Ling

**Landschappelijke inpassing 'Krekelsbos 1
Krekelsbos 1, 6343 RL Klimmen - PNR 6343RL1-310812/221112**

KADASTRALE SITUATIE

Het plangebied betreft een deel van kadastraal perceel 364 gelegen in de sectie N van de kadastrale gemeente Voerendaal; zie de markering in het kadastraal uittreksel hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.



plangebied kadastraal



ligging in het veld

**Landschappelijke inpassing 'Krekelsbos 1
Krekelsbos 1, 6343 RL Klimmen - PNR 6343RL1-310812/221112**

AANWEZIGE BEBOUWING

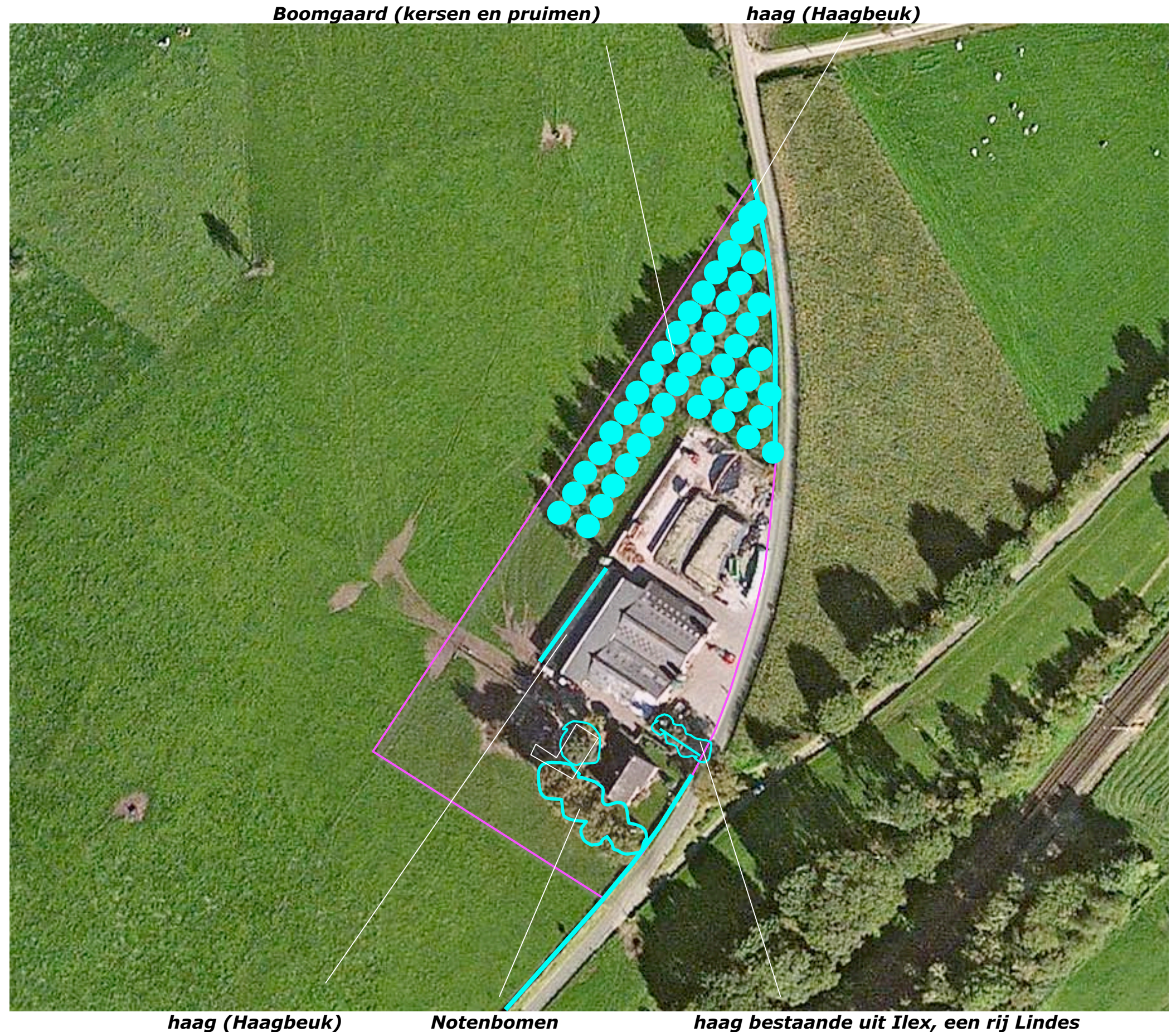
- In het plangebied bevinden zich;
- een aan de noordwestkant gesitueerde rundveestal,
 - twee op deze rundveestal aansluitende gebouwen die als stal, opslag en stallingsruimte benut worden,
 - voeropslagen en sleufsilos,
 - een kalversstal,
 - de bedrijfswoning.



**Landschappelijke inpassing 'Krekelsbos 1
Krekelsbos 1, 6343 RL Klimmen - PNR 6343RL1-310812/221112**

AANWEZIGE BEPLANTING

- De aanwezige beplanting bestaat uit;
- een uit pruimen en kersen bestaande boomgaard aan de noordkant van het plangebied,
 - een haag bestaande uit Haagbeuk langs de openbare weg,
 - een haag bestaande uit Haagbeuk aan de noordwestkant van de aanwezige rundveestal,
 - een groep forse Notenbomen aan de zuidwestkant van de tuin,
 - een haag bestaande uit Ilex met daarin opgenomen Lindes nabij de oprit.

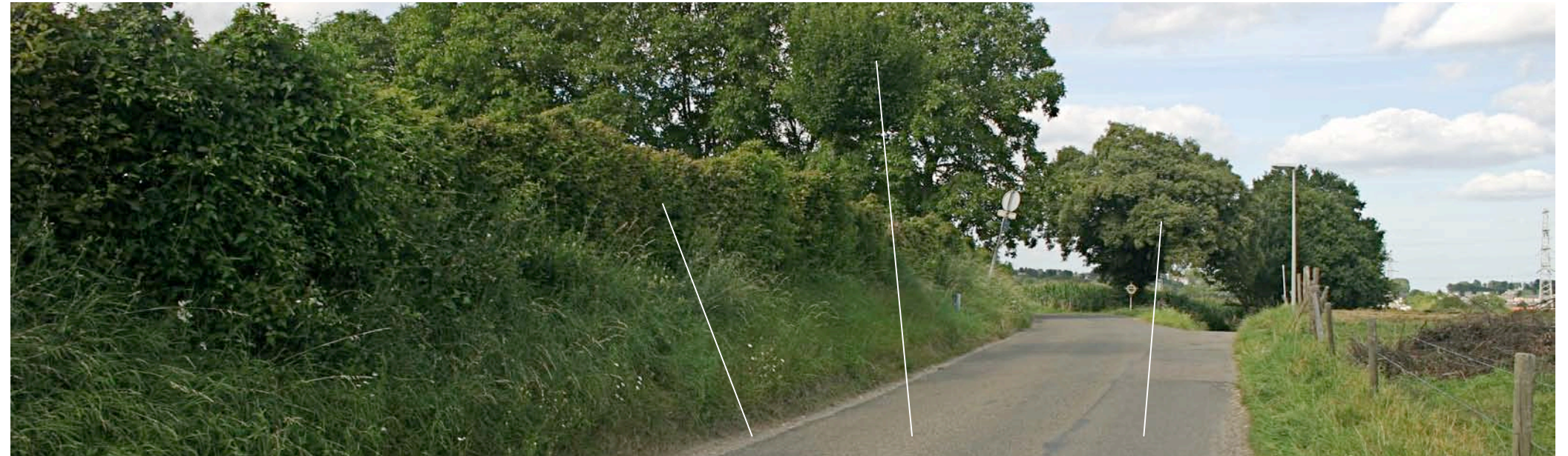
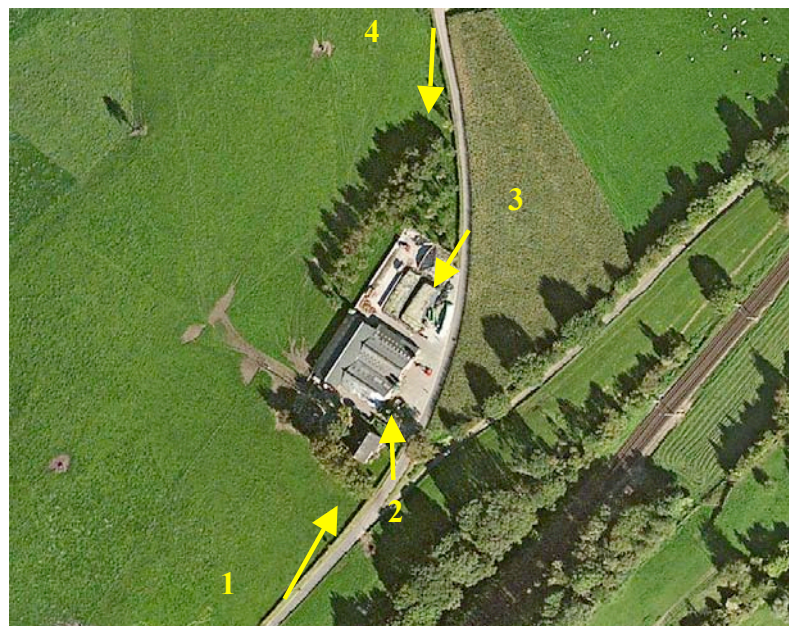


Landschappelijke inpassing 'Krekelsbos 1
Krekelsbos 1, 6343 RL Klimmen - PNR 6343RL1-310812/221112

3D BELEVING - DIRECTE OMGEVING

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de openbare weg in de directe omgeving en vanaf een enkele op grotere afstand en hoog gelegen weg in de ruime context. Zie de foto's rechts en op de volgende pagina:

- 1) Zicht vanaf de weg Krekelsbos, komend uit het zuidwesten; de haag, de Notenbomen en de Lindes bij het Veldkruis bepalen het beeld,
- 2) Zicht vanaf de weg Krekelsbos ter hoogte van het plangebied; de haag van Ilex en de Lindes flankeren de verharding in het centrum van het gebied, aan de zuidwestkant,
- 3) een haag van Haagbeuk en fruitbomen flankeren de verharding in het centrum van het gebied aan de noordoostkant,
- 4) Zicht vanaf de weg Krekelsbos komend uit het Noorden, de haag en de boomgaard schermen het plangebied af.



1) vanaf Krekelsbos komend uit het zuidwesten de haag, de Notenbomen en de Linde bepalen het beeld



2) de Ilexhaag en de Lindes flankeren de verharding



3) de haag en de fruitbomen flankeren de verharding



4) vanaf Krekelsbos, komend uit het noorden; de haag en boomgaard schermen het plangebied af

**Landschappelijke inpassing 'Krekelsbos 1
Krekelsbos 1, 6343 RL Klimmen - PNR 6343RL1-310812/221112**

3D BELEVING – RUIMERE CONTEXT

De fotos rechts tonen het zicht op het plangebied vanaf het wandelpad aan de voet van de Krekelsbos en vanaf de picknickplaats in het gehucht Walem (ingezoomd!). Het zicht op het plangebied wordt sterk beperkt door de fruitbomen en de haag aan de veldzijde. Zie de foto's rechts.



5) vanaf het voetpad aan de rand van het Krekelsbos; de fruitbomen schermen het plangebied af

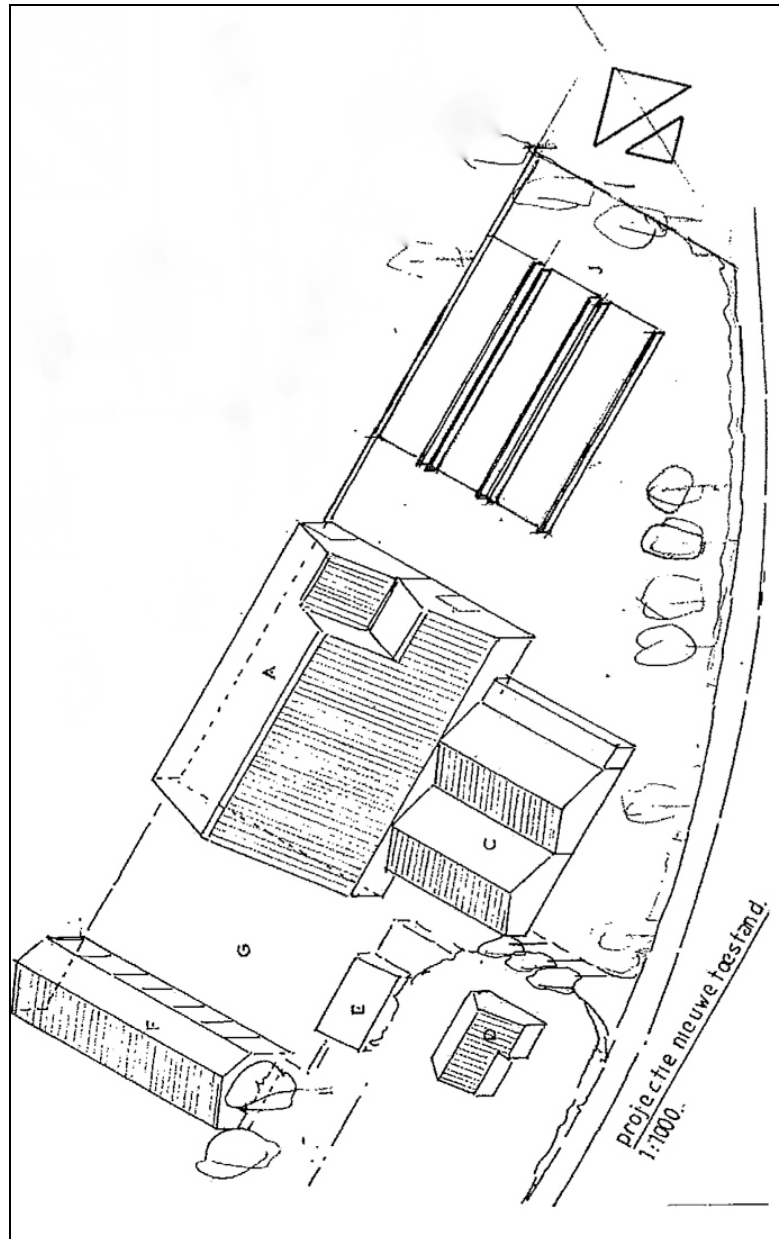


6) vanaf de picknickplaats in Walem; de fruitbomen en de haag bepalen het beeld

**Landschappelijke inpassing 'Krekelsbos 1
Krekelsbos 1, 6343 RL Klimmen - PNR 6343RL1-310812/221112**

SLOPEN

De aanwezige rundveestal zal ten behoeve van het plan worden gesloopt. In het kader van plan zal een deel van de aanwezige boomgaard en een stuk haag moeten worden gerooid. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de door Schreurs Architecten opgestelde projectie van het bouwplan hieronder.



projectie bouwplan

te rooien fruitbomen en haag



te slopen stal

Landschappelijke inpassing 'Krekelsbos 1
Krekelsbos 1, 6343 RL Klimmen - PNR 6343RL1-310812/221112

INPASSING

Het plangebied wordt momenteel in het landschap verankerd door de aanwezige bomen, de boomgaard en de hagen; het karakter van de huidige inpassing sluit goed aan bij het omringende landschap. Omdat sprake is van ALN gebied is naast het basispakket (inpassen uitbreiding) te voorzien in een aanvullende kwaliteitsverbetering. Bij voorliggend plan wordt daartoe de volledige bedrijfskavel landschappelijk goed ingepast.

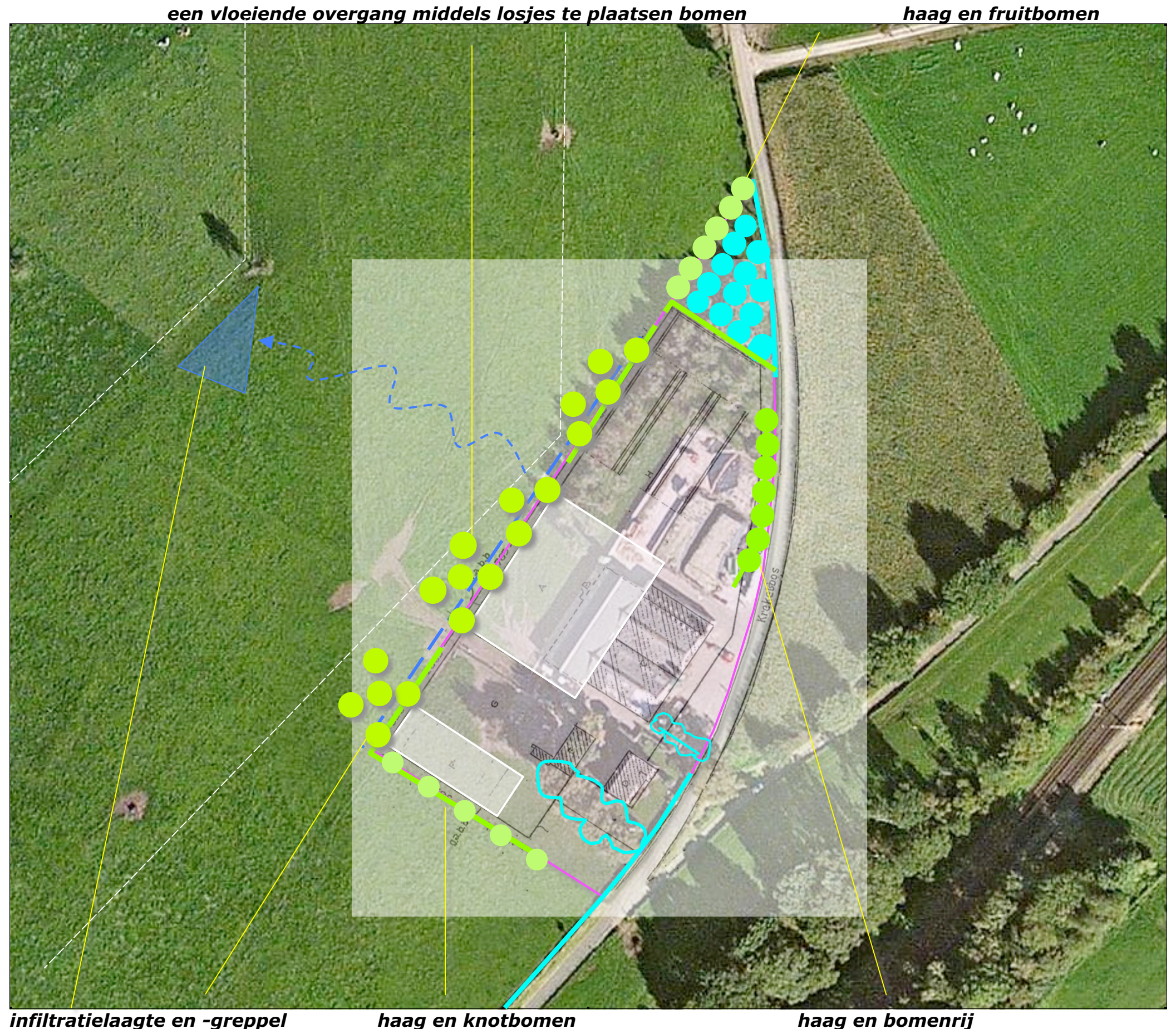
"losse boomgaard", hagen en bomen

Conform het advies van de Kwaliteitscommissie van 16 november jl wordt voorgesteld:

- De overgang van het erf naar het ten noordwesten gelegen grasland vloeiend vorm te geven middels een (naar oudere boomgaarden verwijzende), losse groenstructuur. Hierbij is rekening te houden met de bewerkbaarheid van de huiskavel; de met stippellijnen aangegeven zone is open te houden. Ter hoogte van de sleufsilos en de machineberging wordt de inpassing ondersteund door hagen.
- De uitbreiding van de voeropslagen en sleufsilos af te schermen middels de aanplant van een haag en een rij fruitbomen.
- De nauwelijks waarneembare machineberging aan de zuidwestkant in het landschap te verankeren middels de aanplant van een haag en een rij knotbomen.
- De inpassing van het plangebied aan de straatkant te versterken middels de aanplant van een haag en een bomenrij.

Infiltratie

Het van daken en verharding vrijkomende hemelwater kan infiltreren in een aan de westkant gelegen greppel. Deze kan zonodig uitstromen op de aangrenzend weide om vervolgens te worden opgevangen en te infiltreren in een infiltratielaagte; zie de markeringen in de foto rechts.



infiltratielaagte en -greppel

haag en knotbomen

haag en bomenrij

Landschappelijke inpassing 'Krekelsbos 1
Krekelsbos 1, 6343 RL Klimmen - PNR 6343RL1-310812/221112

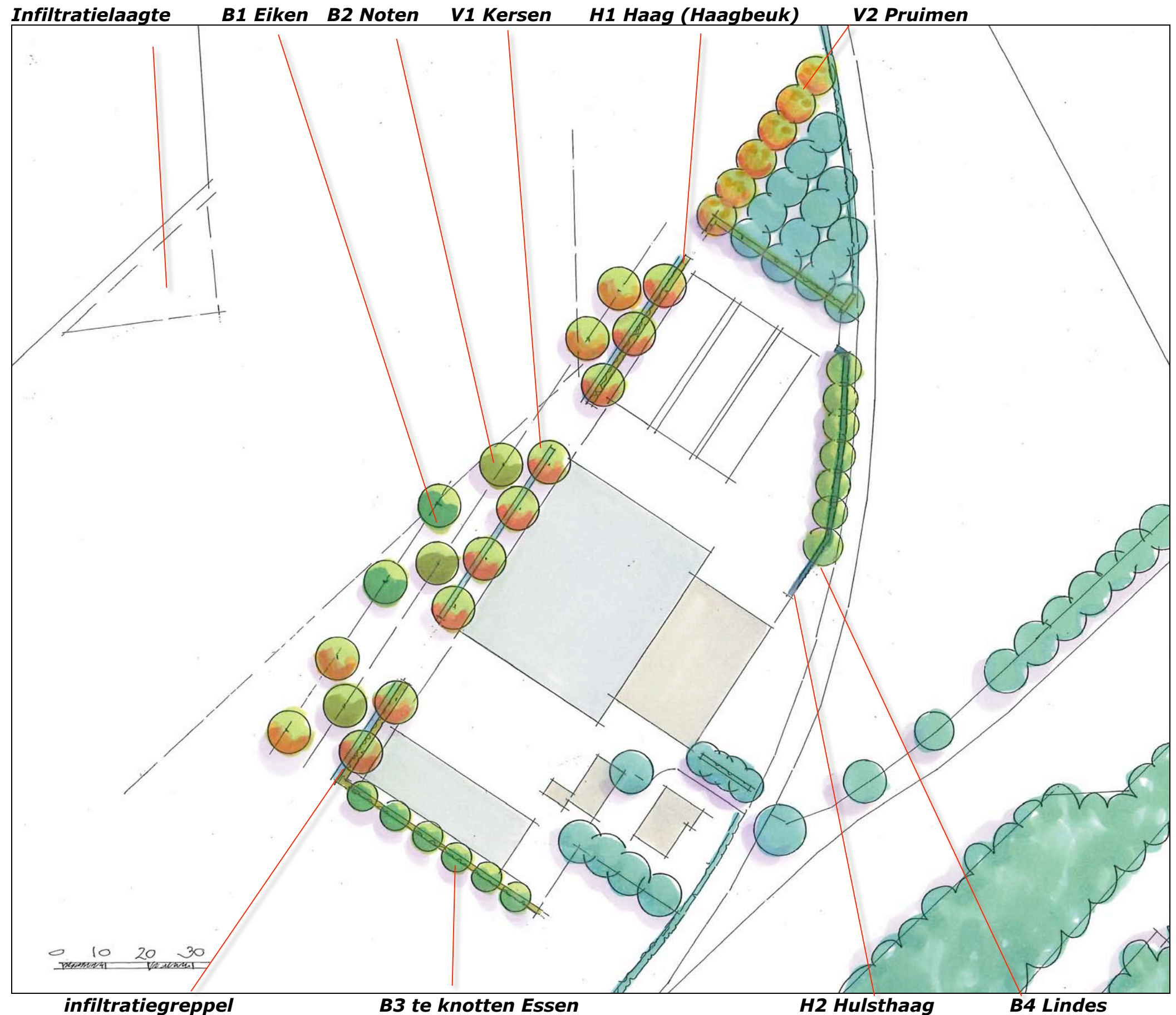
BEPLANTINGSPLAN – SCHAAL 1:1000

Het beplantingsplan omvat op grond van het
voorafgaande de aanplant van;

- B1 Eiken,
- B2 Notenbomen,
- V1 Hoogstamkersenbomen,
- H1 een haag bestaande uit Haagbeuk,
- V2 Hoogstampruimenbomen,
- H2 een haag bestaande uit Hulst,
- B3 een bomenrij bestaande uit te knotten
Essen,
- B4 een bomenrij bestaande uit Lindes.

Sortimentskeuze

De soortkeuze is gebaseerd op lokale
groeiplaatsfactoren, aangetroffen soorten in de
context en wensen met betrekking tot beeld en
beheer. Zo is o.a. gekozen voor de toepassing
van Ilex en Lindes aan de straatkant omdat
deze beeldmatig aansluiten bij de aanwezige
haag met bomen ter hoogte van de oprit. Op
verzoek van de Kwaliteitscommissie zijn de
Eiken in een forse plantmaat aan te planten.
Zie de plantlijst op de volgende pagina.



**Landschappelijke inpassing 'Krekelsbos 1
Krekelsbos 1, 6343 RL Klimmen - PNR 6343RL1-310812/221112**

PLANTLIJST

Aan te planten soorten, aantallen, plantverbanden en de omvang bij aanplant zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		B1	B2	H1	B3	H2	B4			V1	V2
Omvang bij aanplant		20/25	16/18	60/80	16/18	60/80	16/18			10/12	10/12
Plantverband		st	st	4 p/m	st	4 p/m	st			st	st
Omvang van het element		2 st	3 st	190 m	6 st	75 m	7 st			13 st	6st
Acer campestre	veldesdoorn							APPELS	Brabantse bellefleur		
Acer pseudoplatanus	esdoorn								Dubbele bellefleur		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje								Lemoenappel		
Alnus glutinosa	zwarte els								Keuleman		
Alnus incana	witte els								Schone v. boskoop		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje								Sterappel		
Betula pendula	ruwe berk							PEREN	Beurre Alexandre Lucas		
Betula pubescens	zachte berk								Clapp's favourite		
Carpinus betulus	haagbeuk			760					Conference		
Castanea sativa	tamme kastanje								Gieser wildeman		
Cornus mas	kornoelje, gele								Nrd holl suikerpeer		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode								Zoete brederode		
Corylus avellana	hazelaar							KERSEN	Bigareau Napoleon	3	
Crateagus monogyna	meidoorn								Early rivers	2	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts								Koningskers	2	
Fagus sylvatica	gewone beuk								Merton premier	2	
Fraxinus excelsior	es				6				Puther dikke	2	
Juglans regia	okkernoot		3						Späthe knorpelkirsch	2	
Ligustrum vulgare	liguster							PRUIMEN	Belle de Louvain		1
Ilex aquifolium	hulst					300			Hauszwetsche		1
Populus nigra	zwarte populier								Mirabelle de nancy		1
Populus tremula	ratepopulier								Monsieur hatif		1
Populus trichocarpa	balsempopulier								Opal		1
Prunus avium	zoete kers								Reine claud verte		1
Prunus padus	vogelkers								Victoria		
Prunus spinosa	sleedoorn							Totaal		13	6
Quercus petraea	wintereik	2									
Quercus robur	zomereik										
Rhamnus catharticus	wegedoorn										
Rhamnus frangula	vuilboom										
Robinia pseudoacacia	acacia										
Rosa canina	hondsroos										
Rosa rubiginosa	egelantier roos										
Salix alba	schietwilg										
Salix aurita	geoorde wilg										
Salix caprea	boswilg										
Salix cinerea	grauwe wilg										
Salix fragilis	kraakwilg										
Sorbus aucuparia	lijsterbes										
Tilia cordata	winterlinde						7				
Tilia platyphyllos	zomerlinde										
Viburnum opulus	gelderse roos										
Totaal		2	3	760	6	300	7				

\ gemeente
voerendaal

bijlage 6

Raadhuisplein 1
6367 ED Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

T 045 - 575 33 99
F 045 - 575 11 95
E info@voerendaal.nl
W voerendaal.nl

Maatschap Waelen
Mevrouw V.M.H.J. Kissels - Waelen
Krekelsbos 1
6343 RL KLIMMEN

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Voerendaal

12.007188

1 augustus 2012

Onderwerp

Principeverzoek bedrijfsuitbreiding

Behandeld door

J.L.E. Laudy

VERZONDEN 03 AUG. 2012

Geachte mevrouw Kissels – Waelen,

Op 16 mei j.l. heeft u in het bijzijn van de heer Steins van adviesbureau Aelmans een gesprek gehad met de heer Laudy inzake de ontwikkeling van uw agrarisch bedrijf aan de Krekelsbos 1 te Klimmen. Zoals aangekondigd in onze brief van 8 juni j.l. is het voorstel voor bedrijfsuitbreiding zoals u dat tijdens het gesprek heeft toegelicht, aangemerkt als principeverzoek en aan het college voorgelegd.

In onze vergadering van 31 juli j.l. hebben wij uw verzoek behandeld en hebben wij het volgende standpunt ingenomen.

\ Vigerende situatie

De locatie aan de Krekelsbos 1 is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als een agrarisch bedrijf met een ruim begrensd bouwblok. Dit betekent dat de oppervlakte van het bouwblok niet meer mag bedragen dan 1 hectare maar met de aanvullende eis dat de kavel niet groter is dan een omvang waarbij het bebouwingspercentage 35% bedraagt. Uitgaande van de bestaande bebouwing (ca. 2.070 m²) bedraagt de omvang van de bouwkevel 5.920 m². Van deze bouwkevel mag het bebouwde oppervlak niet meer bedragen dan 75%. De bouwkevel ter grootte van 5.920 m² is in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' overgenomen waarbij het bebouwingspercentage is gesteld op 100%. Deze bouwkevel biedt onvoldoende ruimte aan de bouwplannen als door u geschetst. Een vergroting van de bouwkevel is derhalve noodzakelijk.

Onderwerp
Principeverzoek bedrijfsuitbreiding

Ons kenmerk

Voerendaal
1 augustus 2012

Paginanummer
2

\ Agrarisch bedrijf

Naar eigen opgave exploiteert u een gemengd agrarisch bedrijf. Het bedrijf omvat melkvee, akkerbouw en fruitteelt. U bent voornemens om de melkveetak uit te breiden. Voorzien is in een uitbreiding van de veestapel en de installatie van een melkrobot.

Momenteel bestaat de veestapel uit circa 150 stuks (70 jongvee, 75 melkvee, 5 vleesvee). Er is derhalve reeds sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. De uitbreiding naar de toekomst toe zal naar eigen opgave onder de grenzen van de AMVB Landbouw blijven. Op grond van artikel 3, eerste lid, aanhef en onder b van het Besluit mogen maximaal 200 stuks melkrundvee, exclusief bijbehorend jongvee jonger dan 2 jaar worden gehouden.

\ Bouwvoornemen

Het bouwplan voor de uitbreiding ziet er als volgt uit. De bestaande stal van 500 m² wordt gesloopt waarna een nieuwe stal wordt gerealiseerd van 39 x 48 meter (1.850 m²). Tevens wordt een nieuwe machineberging gerealiseerd van 39 x 14 meter (550 m²). Door een toename van het vee wordt de voeropslag groter, hiervoor is een derde sleufsilo gepland.

De voorgestelde omvang van de bedrijfskavel bedraagt in de toekomst circa 8.200 m², derhalve een vergroting van circa 38%. De omvang van de toekomstige kavel blijft onder de maximummaat van 1 hectare maar gezien de omvang van de uitbreiding (> 10%) is een advies van de Kwaliteitscommissie noodzakelijk.

De gronden waarop de uitbreiding van de bouwkavel is voorzien, hebben grotendeels de bestemming 'Agrarisch gebied', het deel waarop de nieuwe machineberging is voorzien, heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden'.

De gehele uitbreidingslocatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied' binnen differentiatie 13, glooiing/helling met kleinschaligheid. Binnen deze differentiatie is een half besloten landschap karakteristiek. Gelet op de aanwezige bedrijfsbebouwing is een uitbreiding op deze plaats toelaatbaar. Mede gelet op het feit dat vanuit bedrijfseconomisch en -organisatorisch oogpunt geen alternatieve locaties voorhanden zijn. Voorwaarde hiervoor is wel dat de uitbreiding zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast (hierover dient de Kwaliteitscommissie te adviseren).

\ Limburgs kwaliteitsmenu

Het perceel ligt buiten de provinciale 'rode contour'. Dit betekent dat het Limburgs kwaliteitsmenu (module agrarische nieuwvestiging en uitbreiding) van toepassing is op een eventuele uitbreiding. Het perceel is gelegen binnen het provinciale perspectief 'P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'. Het provinciale beleid binnen dit perspectief biedt geen onoverkomelijke belemmeringen voor voorliggende bedrijfsontwikkeling.

De module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven e.d.

Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving.

Als basis geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven dat:

1. de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
2. er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

Dit is het zogeheten 'Basispakket'.

In geval van:

1. nieuwvestiging (inclusief omschakeling) of,
 2. overschrijding van de referentiemaat (1,5 ha) of,
 3. ontwikkeling in gebieden met méér dan alleen agrarische waarde volgens het bestemmingsplan (landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarde),
- geldt naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering. Onderdeel van deze kwaliteitsverbetering is sloop van bebouwing, aanleg van nieuwe natuur of landschap en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Onderwerp
Principeverzoek bedrijfsuitbreiding

Ons kenmerk

Voerendaal
1 augustus 2012

Paginanummer
4

Indien aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn, dient in ieder geval de volledige kavel te worden ingepast (bij het basispakket hoeft alleen de uitbreiding ingepast te worden).

In dit geval is (deels) sprake van een gebied met meer dan alleen agrarische waarde. Dit komt tot uiting in de vigerende bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden'. Dat betekent dat naast de maatregelen uit het basispakket tevens een aanvullende kwaliteitsverbetering nodig is. Dit betekent dat in ieder geval de volledige bedrijfskavel moet worden ingepast. De regionale Kwaliteitscommissie dient te adviseren over het inpassingsplan.

Samenhang met herziening bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

De plannen zoals die thans worden voorgesteld passen niet binnen de afmetingen van het vigerende bouwblok en maximaal toegelaten bebouwing. Derhalve is een planologische procedure benodigd. Om onnodige kosten bij u als initiatiefnemer te voorkomen en het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' conform de meest actuele situatie op te stellen, is met initiatiefnemers afgesproken dat, indien het college instemt met het principeverzoek, zij tot 1 augustus 2012 te tijd hebben om hun plannen verder uit te werken (incl. advies Kwaliteitscommissie). Indien de plannen voor die datum waren voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing konden deze worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

De datum van 1 augustus 2012 is gekozen om te voorkomen dat het meenemen van nieuwe ontwikkelingen belemmerend werkt voor de planning van het volledige bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

In voorliggende casus is de deadline van 1 augustus niet gehaald. Nu het college een positief principe standpunt heeft ingenomen, zal de gemeente zich echter inspannen om de uitbreiding van de bouwkaavel mee te nemen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

Afhankelijk van de voortgang van het opstellen van het ontwerp plan is het wellicht mogelijk om de uitbreiding toch in het ontwerp bestemmingsplan mee te nemen, ook als gegevens ná 1 augustus worden aangeleverd. Tevens zullen wij de mogelijkheid onderzoeken om eventueel na de ontwerp-fase nog de aanpassing in het plan mee te nemen (voor vaststelling door de gemeenteraad). Beide opties zijn ter ambtelijke beoordeling. Indien deze opties niet haalbaar of wenselijk blijken, dient voor de uitbreiding alsnog een aparte planologische procedure te worden doorlopen.

\ Conclusie

Het voorgaande komt samengevat neer op het volgende. Wij verlenen in principe medewerking aan de uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Krekelsbos 1 te Klimmen onder de voorwaarden dat:

1. medewerking aan de uitbreiding, in de vorm van een nieuwe stal van circa 39 x 48 meter (1.850 m²) en een nieuwe machineberging van 39 x 14 meter (550 m²), uitsluitend wordt verleend indien de bestaande stal van 500 m² wordt gesloopt en een inpassingsplan wordt opgesteld dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
2. initiatiefnemers een bedrijfsplan overleggen waarin de noodzaak voor de omvang van de nieuwe bebouwing wordt aangetoond;
3. initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing overleggen waarin tenminste de onderwerpen als bedoeld in artikelen 3.1.1 en 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening aan bod komen;
4. ten aanzien van de ontwikkeling een positief advies wordt afgegeven door de regionale Kwaliteitscommissie;
5. initiatiefnemers een planschade verhaalsovereenkomst aangaan;

Nu wij een positief principestandpunt hebben ingenomen ten aanzien van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing nodigen wij u uit om uw plannen verder uit te werken.

Daarbij wijzen wij u erop dat ook de regionale Kwaliteitscommissie een positief advies dient af te geven inzake de ontwikkeling. De eerstkomende vergaderdatum waarop de ontwikkeling kan worden geagendeerd is 2 oktober 2012. De volgende stukken dienen te worden aangeleverd t.b.v. behandeling in de kwaliteitscommissie:

- gevoerde correspondentie tussen gemeente en initiatiefnemer (principeverzoek);
- bedrijfsontwikkelingsplan;
- landschappelijk inpassingsplan;
- concept overeenkomst;

Deze stukken dienen minimaal 4 weken van te voren bij de gemeente te worden aangeleverd.

Onderwerp
Principeverzoek bedrijfsuitbreiding

Ons kenmerk

Voerendaal
1 augustus 2012

Paginanummer
6

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Een afschrift van deze brief is verstuurd aan: Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, t.a.v. de heer ing. H.N.J.M. Steins.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

 de secretaris,

 de burgemeester,

loco
H.H.M. Timmermans.

loco
drs. E.A.J. Sprokkel.

Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Voerendaal

(locatie Krekelsbos 1 te Klimmen)

(concept)

Partijen:

1. De gemeente Voerendaal, dan wel voor zover het hun publiekrechtelijke bevoegdheden betreft, het college van Burgemeester en Wethouders, handelende ingevolge het besluit van Burgemeester en Wethouders van 1 augustus 2012, besluitnummer, ten dezen vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer drs. E.A.J. Sprokkel, hierna te noemen "de gemeente",
en
2. De maatschap J.M.C. en V.M.H.J. Waelen, Krekelsbos 1 te 6343 RL Klimmen, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. J.M.C. Waelen, hierna te noemen "initiatiefnemer".

In aanmerking nemende, dat:

- de gemeente Voerendaal en de Provincie Limburg naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van de provincie Limburg streven, waartoe door hen gezamenlijk ontwikkelingsplanologie wordt gevoerd en een gebiedsgerichte benadering wordt gehanteerd;
- de Provincie Limburg, ingevolge het provinciale beleid, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering d.d. 18 december 2009 (hierna: POL), en zoals in het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010 nader is uitgewerkt, zowel de ontwikkeling die gebiedseigen is, als de ontwikkeling die niet gebiedseigen is in het landelijk gebied, buiten de rode c.q. verbale contour, medewerking wil verlenen indien elders of ter plaatse ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied wordt gerealiseerd. Een en ander in een goede onderlinge verhouding;
- alle ontwikkelingen in dit kader dienen bij te dragen aan een duurzame kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van Limburg door middel van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, zoals onder meer is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte;
- de initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf te ontwikkelen buiten de rode contour;
- de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg te Maastricht positief advies heeft gegeven d.d.-2012 over de voorgenomen ontwikkeling van initiatiefnemer;

Versie d.d. 5 september 2012

- de positieve ruimtelijke effecten ten gevolge van de voorgestelde kwaliteitsverbeterende maatregelen de negatieve ruimtelijke effecten die ontstaan ten gevolge van het bouwen in het buitengebied overtreffen, waardoor per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering;
- de gemeente onder toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu en de in deze overeenkomst nader gestelde voorwaarden kan instemmen met de door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling;
- partijen zich bij de uitvoering van deze overeenkomst dienen te houden aan de wettelijke kaders van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en alle andere relevante wetgeving;
- partijen zich in hun rechtsverhouding zullen gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid;
- partijen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: begripsomschrijvingen

1.1. In deze overeenkomst hebben de onderstaande begrippen de in dit artikel vermelde betekenis:

Kwaliteitscommissie

De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg te Maastricht, zijnde een onafhankelijke adviescommissie bestaande uit vijf leden met kennis van natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie, stedenbouw en financiën/planeconomie/projectontwikkeling, met als doel te adviseren aan gemeenten en provincie, voorafgaande aan de planologische procedure over concrete aanvragen voor het bouwen buiten de contour en de kwaliteitsverbeterende maatregelen ter compensatie van de aantasting van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied.

Kwaliteitsverbetering

de kwaliteitsverbeterende maatregelen die bijdragen aan een kwalitatieve verbetering van het landelijk gebied.

Aanvang van de bouw

het bouwrijp maken van het terrein waarop de Ontwikkeling als bedoeld in artikel 2 wordt gerealiseerd.

Realisatie van de in artikel 3.1. bedoelde ontwikkeling

het volledig gereedkomen van de kwaliteitsverbetering zoals aangegeven op de bijlagen deel uitmakende van deze overeenkomst.

- 1.2 De volgende uitlegeregels gelden voor deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald:
- verwijzingen naar artikelen, artikelleden, paragrafen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van, artikelleden van, paragrafen van en bijlagen bij deze overeenkomst;
 - verwijzingen naar wetten en andere van overheidswege uitgevaardigde, al dan niet wettelijke regelingen zijn verwijzingen naar de betreffende wetten en andere regelingen zoals die gelden op het moment waarop een beroep wordt gedaan op de bepaling waarin de verwijzing is te vinden;
 - het begrip "persoon" omvat natuurlijke personen, rechtspersonen, overheidslichamen, (semi) overheidsinstellingen, samenwerkingsverbanden, joint ventures, consortia, associaties, eenmanszaken, vennootschappen onder firma, commanditaire vennootschappen en maatschappen;
 - het begrip "schriftelijk" omvat alle wijzen waarop woorden duurzaam kunnen worden vastgelegd in enig leesbaar document;
 - kopteksten zijn slechts opgenomen voor het gemak en hebben geen zelfstandige juridische betekenis;
 - hetgeen is bepaald voor enkelvoud geldt tevens voor meervoud en omgekeerd, tenzij het aldus bepaalde betrekking heeft op enig in artikel 1.1 gedefinieerd begrip.

Artikel 2: Ontwikkeling

Initiatiefnemer beoogt op de locatie Krekelsbos 1 te 6343 RL Klimmen, kadastraal bekend gemeente Voerendaal, sectie N nr. 364 (zie kaart **bijlage 1**) de volgende ontwikkeling te realiseren: de uitbreiding van het ter plaatse bestaande agrarische bedrijf.

Artikel 3: Verplichtingen initiatiefnemer

- 3.1. Initiatiefnemer is verplicht de volgende duurzame kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied te realiseren: landschappelijke inpassing van de gehele bedrijfskavel conform het landschappelijk inpassingsplan van bureau Paumen d.d. 31 augustus 2012 (zie **bijlage 2**).
- 3.2. Initiatiefnemer zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde kwaliteitsverbetering zo veel mogelijk gelijktijdig met de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling realiseren. De kwaliteitsverbetering is uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de realisering van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling gerealiseerd.
- 3.3. Initiatiefnemer zal met de start van de realisatie van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling wachten tot het moment dat de voor de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering noodzakelijke planologische procedures en/of vergunningen onherroepelijk zijn.
- 3.4. De initiatiefnemer zal gemeente onverwijld berichten over de feitelijke realisatie van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde kwaliteitsverbetering, en in ieder geval binnen de in het tweede lid gestelde termijn.
- 3.5. Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische en/of vergunningsprocedures te waarborgen en/of te bevorderen, welke procedures noodzakelijk zijn ter realisering van de van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling en de in het eerste lid van dit artikel bedoelde kwaliteitsverbetering.

Instandhouding tegenprestatie

- 3.6. Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in het eerste lid van dit artikel, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist.
- 3.7. De initiatiefnemer zal al datgene nalaten waardoor de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in gevaar gebracht kan worden en er zorg voor dragen dat genoemde verplichting als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevestigd en door de initiatiefnemer uitdrukkelijk aanvaard als kwalitatieve verplichting in de zin van laatstbedoelde artikel. Deze verplichting gaat mitsdien over op degenen die de zaak onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Deze verplichting wordt ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichtingen. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de initiatiefnemer of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de zaak verkrijgen. Bij overtreding of niet-nakoming door de initiatiefnemer van de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichting verbeurt deze ten behoeve van de provincie een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 2.500,- onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.
- 3.8. Initiatiefnemer dient gemeente onverwijld op de hoogte te stellen van een voorgenomen vervreemding van de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.
- 3.9. Tevens is de initiatiefnemer verplicht de in lid 6 en 8 van dit artikel vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepalingen bij elke overeenkomst tot vervreemding of bezwaar met een beperkt recht van de zaak waarop de tegenprestatie wordt gerealiseerd, of een gedeelte daarvan woordelijk op te nemen en aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van belanghebbenden aan te nemen, zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 2.500,- ten behoeve van de provincie, onverminderd het recht van de provincie en de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.
- 3.10. Indien de initiatiefnemer op enig moment niet in staat is de tegenprestatie tijdig te realiseren, is initiatiefnemer verplicht terstond de gemeente hiervan op de hoogte te stellen. In goed overleg zullen partijen in een aanvulling op deze overeenkomst bepalen hoe en binnen welke termijn de tegenprestatie alsnog gerealiseerd zal worden.

Artikel 4: Verplichtingen gemeente

- 4.1. De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen die nodig zijn voor de realisering van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling en de in artikel 3.1 bedoelde duurzame kwaliteitsverbetering zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De gemeente zal zich ervoor inspannen om de in deze overeenkomst neergelegde planologische maatregelen zo snel mogelijk te realiseren. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.
- 4.2. De gemeente is verantwoordelijk voor het houden van toezicht op de realisatie van de ontwikkelingen zoals beschreven in artikel 2 en 3.1.
- 4.3. Alvorens tot handhaving over te gaan is de gemeente verplicht overleg hierover te voeren met de Provincie.

Artikel 5: Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat de overeenkomst wordt ontbonden indien het planologische besluit betreffende de ontwikkeling zoals beschreven in artikel 2 door de rechter in hoogste instantie wordt vernietigd.

Artikel 6: Publiekrechtelijke positie

Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen van gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal derhalve nimmer een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.

Artikel 7: Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt na ondertekening in werking en geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als naleving van afspraken uit deze overeenkomst in alle redelijkheid kan worden geëist.

Artikel 8: Wijziging

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 9: Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 10.1 Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 10.2 Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Maastricht.

Artikel 10: Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

1. Planontwikkeling;
2. Landschappelijk inpassingsplan.

Deze bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud d.d. ...-...-2012 te Voerendaal,

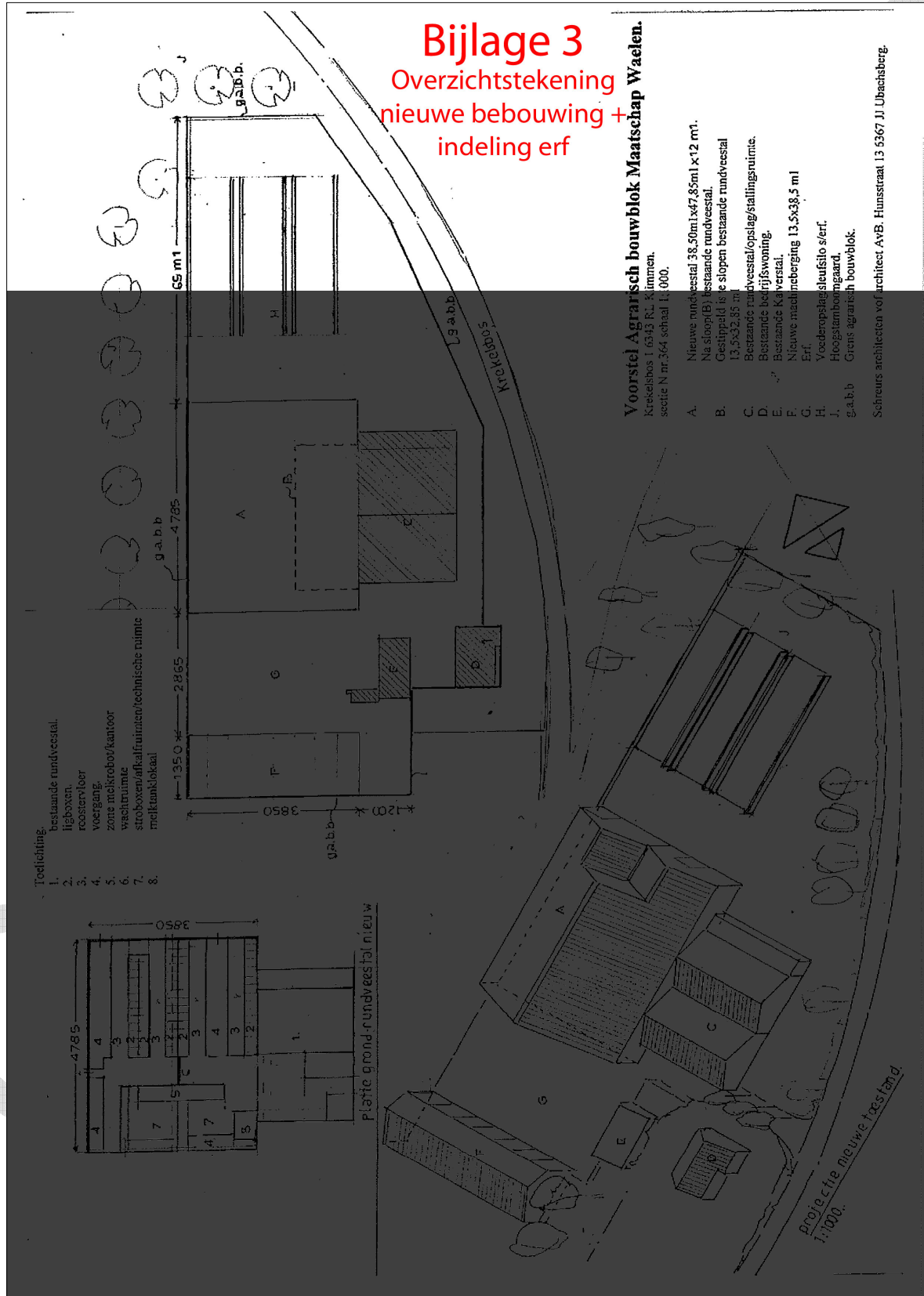
Gemeente Voerendaal

Initiatiefnemer

.....
drs. E.A.J. Sprokkel

.....
J.M.C. Waelen

Bijlage 1: planontwikkeling



Bijlage 3
Overzichtstekening
nieuwe bebouwing +
indeling erf

Voorstel Agrarisch bouwblok Maatschap Waalen.
Kraakelsbos 1.6943 RL. Klinken.
sectie N nr.364 schaal 1:1000.

- A. Nieuwe rundveestal 38.50m1x47.85m1 x 12 m1.
- B. Na sloop(B) bestaande rundveestal.
- C. Gestippeld is te slopen bestaande rundveestal 13.5x32.85 m
- D. Bestaande rundveestal/opslag/stallingsruimte.
- E. Bestaande bedrijfswoning.
- F. Bestaande kaiverstal.
- G. Nieuwe machinering 13.5x38.5 m1
- H. Erf.
- I. Voederopslag/leuftsilo s/erf.
- J. Hoogstamboungaard.
- g.a.b.b. Grens agrarisch bouwblok.

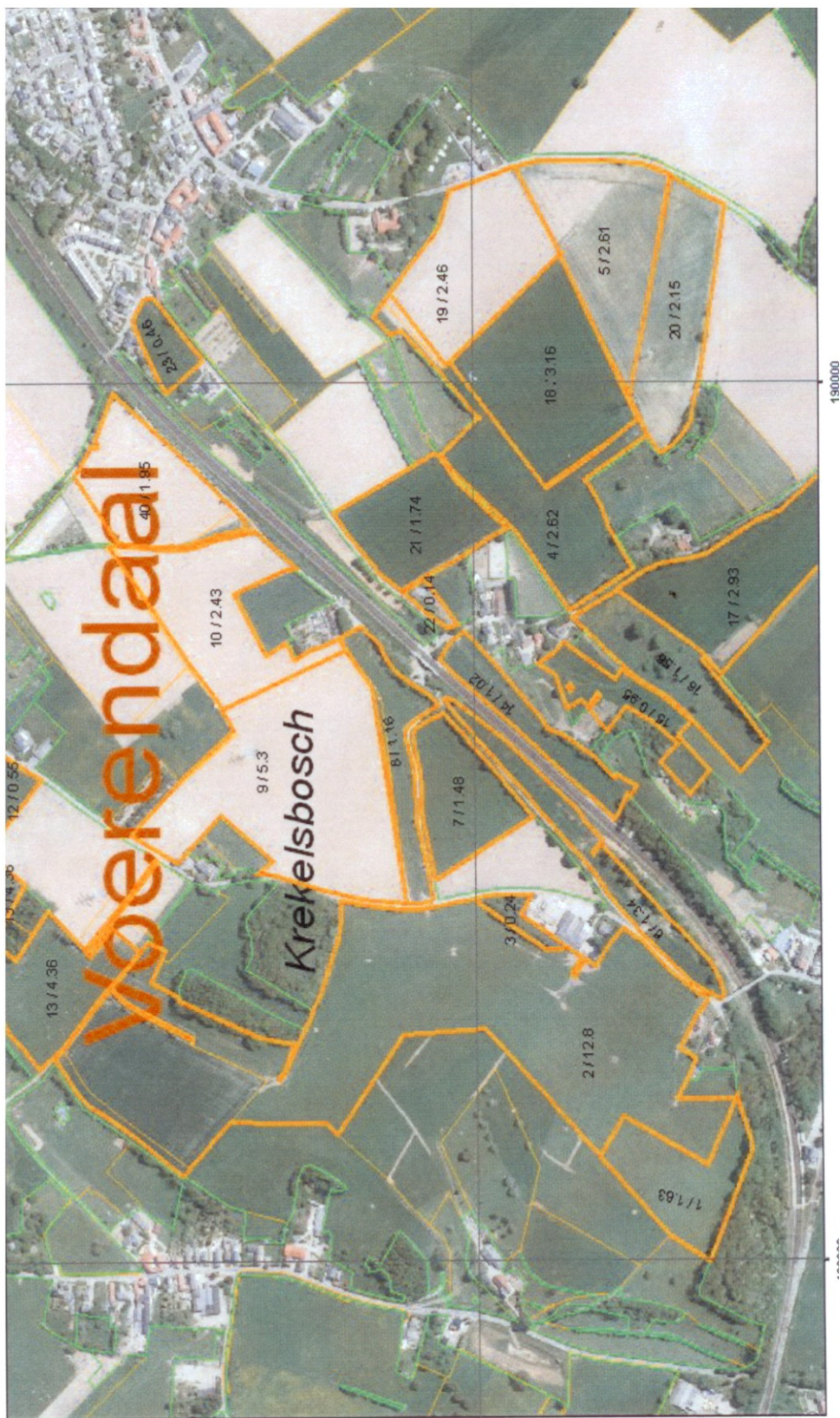
Schreurs architecten vof architect. AvB. Hunsstraat 13 5367 JJ Ubachsberg.

Bijlage 2: landschappelijk inpassingsplan

- SEPARAAT TOEGEVOEGD -

CONCEPT

Bijlage 8
Mts. Waelen
Kaart met ligging landbouwgronden



Mac-Sharry-kaart met ligging tot bedrijf behorende landbouwgronden.

ONTVANGEN 18 DEC. 2012

Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a

Breeweg 3

6305 AS Schin op Geul

Schin op Geul, 13 december 2012

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voerendaal
t.a.v. de heer J. Laudy
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Voerendaal, Bedrijfsontwikkeling van
Maatschap Waelen, Krekelsbos 1, te Klimmen, gemeente Voerendaal (plan K12-16).
Alsnog is voorgelegd een aangepast inpassingsplan.

Geacht College,

Bijgaand stuur ik u het advies van de kwaliteitscommissie inzake de
bovenvermelde aanvraag.

Namens de leden van de Kwaliteitscommissie Limburg,


M.W.J. Schormans, secretaris

12.012684



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a

Breeweg 3

6305 AS Schin op Geul

Schin op Geul, 13 december 2012.

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Voerendaal, Bedrijfsontwikkeling van Maatschap Waelen, Krekelsbos 1, te Klimmen, gemeente Voerendaal (plan K12-16).

Op 16 november 2012 is door de Kwaliteitscommissie Limburg advies uitgebracht over bovenvermelde aanvraag:

Na uitgebreid overleg is gebleken dat de planuitwerking niet binnen het mandaat kon worden afgehandeld. Op grond van de aangepaste voorstellen wordt het plan opnieuw in de commissie behandeld.

Advies (plan K12-16):

De commissie constateert dat het voorliggende plan niet voldoende is uitgewerkt in overeenstemming met haar advies van 2 oktober 2012. De commissie adviseert negatief over de voorliggende aanvraag van 2 oktober.

Na het uitbrengen van het advies heeft de aanvrager een herzien landschappelijk inpassingsplan PNR 6343RL1-310812/221112 via de gemeente Voerendaal aan de Kwaliteitscommissie doen toekomen met verzoek te beoordelen of met dit plan tegemoet wordt gekomen aan opmerkingen van de commissie.

De commissie heeft het nu ingediende plan beoordeeld en constateert, dat aan het bezwaar van de Commissie is tegemoet gekomen.

Advies (plan K12-16):

Op basis van het nu voorliggende landschappelijk inpassingsplan wordt een positief verstrekt voor de bedrijfsontwikkeling van Maatschap Waelen, Krekelsbos 1 te Klimmen.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,
Namens deze,

Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth

M.W.J. Schormans, secretaris.

Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Voerendaal

\ locatie Krekelsbos 1 te Klimmen

Partijen:

1. De gemeente Voerendaal, dan wel voorzover het hun publiekrechtelijke bevoegdheden betreft, het college van Burgemeester en Wethouders, handelende ingevolge het besluit van Burgemeester en Wethouders van 31 juli 2012, besluitnummer 273, ten dezen vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer drs. E.A.J. Sprokkel, hierna te noemen "de gemeente",

en

2. Mevrouw V.M.H.J. Kissels-Waelen, wonende aan de Krekelsbos 1 te 6343 RL Klimmen, hierna te noemen "initiatiefnemer".

In aanmerking nemende, dat:

- de gemeente Voerendaal en de Provincie Limburg naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van de provincie Limburg streven, waartoe door hen gezamenlijk ontwikkelingsplanologie wordt gevoerd en een gebiedsgerichte benadering wordt gehanteerd;
- de Provincie Limburg, ingevolge het provinciale beleid, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering d.d. 18 december 2009 (hierna: POL), en zoals in het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010 nader is uitgewerkt, zowel de ontwikkeling die gebiedseigen is, als de ontwikkeling die niet gebiedseigen is in het landelijk gebied, buiten de rode c.q. verbale contour, medewerking wil verlenen indien elders of ter plaatse ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied wordt gerealiseerd. Een en ander in een goede onderlinge verhouding;
- alle ontwikkelingen in dit kader dienen bij te dragen aan een duurzame kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van Limburg door middel van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, zoals onder meer is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte;
- de initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf te ontwikkelen buiten de rode contour;
- de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg te Maastricht positief advies heeft gegeven d.d. 13 december 2012 (plan K12-16) over de voorgenomen ontwikkeling van initiatiefnemer;

- de positieve ruimtelijke effecten ten gevolge van de voorgestelde kwaliteitsverbeterende maatregelen de negatieve ruimtelijke effecten die ontstaan ten gevolge van het bouwen in het buitengebied overtreffen, waardoor per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering;
- de gemeente onder toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu en de in deze overeenkomst nader gestelde voorwaarden kan instemmen met de door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling;
- partijen zich bij de uitvoering van deze overeenkomst dienen te houden aan de wettelijke kaders van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en alle andere relevante wetgeving;
- partijen zich in hun rechtsverhouding zullen gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid;
- partijen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: begripsomschrijvingen

- 1.1. In deze overeenkomst hebben de onderstaande begrippen de in dit artikel vermelde betekenis:

Kwaliteitscommissie

De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg te Maastricht, zijnde een onafhankelijke adviescommissie bestaande uit vijf leden met kennis van natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie, stedenbouw en financiën/planeconomie/projectontwikkeling, met als doel te adviseren aan gemeenten en provincie, voorafgaande aan de planologische procedure over concrete aanvragen voor het bouwen buiten de contour en de kwaliteitsverbeterende maatregelen ter compensatie van de aantasting van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied.

Kwaliteitsverbetering

de kwaliteitsverbeterende maatregelen die bijdragen aan een kwalitatieve verbetering van het landelijk gebied.

Aanvang van de bouw

het bouwrijp maken van het terrein waarop de Ontwikkeling als bedoeld in artikel 2 wordt gerealiseerd.

Realisatie van de in artikel 3.1. bedoelde ontwikkeling

het volledig gereedkomen van de kwaliteitsverbetering zoals aangegeven op de bijlagen deel uitmakende van deze overeenkomst.

- 1.2 De volgende uitlegregels gelden voor deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald:
- verwijzingen naar artikelen, artikelleden, paragrafen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van, artikelleden van, paragrafen van en bijlagen bij deze overeenkomst;
 - verwijzingen naar wetten en andere van overheidswege uitgevaardigde, al dan niet wettelijke regelingen zijn verwijzingen naar de betreffende wetten en andere regelingen zoals die gelden op het moment waarop een beroep wordt gedaan op de bepaling waarin de verwijzing is te vinden;
 - het begrip "persoon" omvat natuurlijke personen, rechtspersonen, overheidslichamen, (semi) overheidsinstellingen, samenwerkingsverbanden, joint ventures, consortia, associaties, eenmanszaken, vennootschappen onder firma, commanditaire vennootschappen en maatschappen;
 - het begrip "schriftelijk" omvat alle wijzen waarop woorden duurzaam kunnen worden vastgelegd in enig leesbaar document;
 - kopteksten zijn slechts opgenomen voor het gemak en hebben geen zelfstandige juridische betekenis;
 - hetgeen is bepaald voor enkelvoud geldt tevens voor meervoud en omgekeerd, tenzij het aldus bepaalde betrekking heeft op enig in artikel 1.1 gedefinieerd begrip.

Artikel 2: Ontwikkeling

Initiatiefnemer beoogt op de locatie Krekelsbos 1 te 6343 RL Klimmen, kadastraal bekend gemeente Voerendaal, sectie N, nr. 364 de volgende ontwikkeling te realiseren: de uitbreiding van het ter plaatse bestaande agrarische bedrijf.

Artikel 3: Verplichtingen initiatiefnemer

- 3.1. Initiatiefnemer is verplicht de volgende duurzame kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied te realiseren: landschappelijke inpassing van de gehele bedrijfskavel conform het landschappelijk inpassingsplan "Landschappelijke inpassing 'Krekelsbos 1, 6343 RL Klimmen - PNR 6343RL1-310812/221112 d.d. 22 november 2012" (zie bijlage 2).
- 3.2. Initiatiefnemer zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde kwaliteitsverbetering zo veel mogelijk gelijktijdig met de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling realiseren. De kwaliteitsverbetering is uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de realisering van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling gerealiseerd.
- 3.3. Initiatiefnemer zal met de start van de realisatie van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling wachten tot het moment dat de voor de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering noodzakelijke planologische procedures en/of vergunningen onherroepelijk zijn.
- 3.4. De initiatiefnemer zal gemeente onverwijld berichten over de feitelijke realisatie van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde kwaliteitsverbetering, en in ieder geval binnen de in het tweede lid gestelde termijn.
- 3.5. Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische en/of vergunningsprocedures te waarborgen en/of te bevorderen, welke procedures noodzakelijk zijn ter realisering van de van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling en de in het eerste lid van dit artikel bedoelde kwaliteitsverbetering.

Instandhouding tegenprestatie

- 3.6. Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in het eerste lid van dit artikel, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist. De instandhouding kan worden overgedragen aan een natuurbeheersorganisatie.
- 3.7. De initiatiefnemer zal al datgene nalaten waardoor de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in gevaar gebracht kan worden en er zorg voor dragen dat genoemde verplichting als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevestigd en door de initiatiefnemer uitdrukkelijk aanvaard als kwalitatieve verplichting in de zin van laatstbedoelde artikel. Deze verplichting gaat mitsdien over op degenen die de zaak onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Deze verplichting wordt ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichtingen. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de initiatiefnemer of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de zaak verkrijgen. Bij overtreding of niet-nakoming door de initiatiefnemer van de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichting verbeurt deze ten behoeve van de gemeente een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 3.000,-- onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.
- 3.8. Initiatiefnemer dient gemeente onverwijld op de hoogte te stellen van een voorgenomen vervreemding van de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.
- 3.9. Tevens is de initiatiefnemer verplicht de in lid 6 en 8 van dit artikel vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepalingen bij elke overeenkomst tot vervreemding of bezwaar met een beperkt recht van de zaak waarop de tegenprestatie wordt gerealiseerd, of een gedeelte daarvan woordelijk op te nemen en aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van belanghebbenden aan te nemen, zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 3.000,-- ten behoeve van de gemeente, onverminderd het recht van de provincie en de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.
- 3.10. Indien de initiatiefnemer op enig moment niet in staat is de tegenprestatie tijdig te realiseren, is initiatiefnemer verplicht terstond de gemeente hiervan op de hoogte te stellen. In goed overleg zullen partijen in een aanvulling op deze overeenkomst bepalen hoe en binnen welke termijn de tegenprestatie alsnog gerealiseerd zal worden.

Kostenverhaal

- 3.11. De kosten voor advisering door de Kwaliteitscommissie komen voor rekening van initiatiefnemer. De kosten van advisering bedragen op basis van de factuur van de Kwaliteitscommissie met kenmerk 2012/16, € 1.849,64. Dit bedrag dient door initiatiefnemer zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst doch uiterlijk voor de behandeling van de planologische maatregel in de raadscommissie Leefomgeving te zijn voldaan op bankrekeningnummer 28.50.08.927 ten name van de gemeente Voerendaal o.v.v. 'Kosten LKM-advisering, dossier Krekelsbos 1'.
- 3.12. Initiatiefnemer verbindt zich op grond van artikel 6.4a Wro om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt voorzover deze schade voortvloeit uit de regeling in het

bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeenteraad en in werking treedt.

Artikel 4: Verplichtingen gemeente

- 4.1. De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen die nodig zijn voor de realisering van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling en de in artikel 3.1 bedoelde duurzame kwaliteitsverbetering zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De gemeente zal zich ervoor inspannen om de in deze overeenkomst neergelegde planologische maatregelen zo snel mogelijk te realiseren. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.
- 4.2. De gemeente is verantwoordelijk voor het houden van toezicht op de realisatie van de ontwikkelingen zoals beschreven in artikel 2 en 3.1.
- 4.3. Alvorens tot handhaving over te gaan is de gemeente verplicht overleg hierover te voeren met de Provincie.
- 4.4. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de vaststelling van de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeenteraad en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken.
- 4.5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 3 bedoelde vaststelling van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 3 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekeningnummer 28.50.08.927 ten name van de gemeente Voerendaal onder vermelding van "Planschadekosten Krekelsbos 1".

Artikel 5: Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat de overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.

Artikel 6: Publiekrechtelijke positie

Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen van gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal derhalve nimmer een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.

Artikel 7: Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt na ondertekening in werking en geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als naleving van afspraken uit deze overeenkomst in alle redelijkheid kan worden geëist.

Overeenkomst kwaliteitsverbetering

landelijk gebied Voerendaal

\ locatie Krekelsbos 1 te Klimmen

Artikel 8: Wijziging

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 9: Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 9.1 Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 9.2 Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Maastricht.

Artikel 10 Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

1. Kaart en planmateriaal ontwikkeling (Bedrijfsontwikkelingsplan)
2. Kaart en planmateriaal kwaliteitsverbetering (Landschappelijk inpassingsplan)

Deze bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud d.d. _____ te Voerendaal,

Gemeente Voerendaal,

Initiatiefnemer,

drs. E.A.J. Sprokkel

V.M.H.J. Kissels-Waelen