



Vereveningsopzet

**Behorend bij het plan
Nieuwe boomgaard met
boerderijwinkel
Wellandweg-Kooijmansweg te
Noordwelle**



Butijn Bouw Advies

12 juni 2012

Uitwerking verevening aan de hand van de provinciale Handreiking verevening vastgesteld door GS op 15 januari 2008

Inleiding

Met het omgevingsplan 2006-2012 heeft de provincie een ontwikkelingsgerichte benadering geïntroduceerd, waarbij meer ontwikkelingsruimte wordt geboden in het landelijk gebied. Hieraan is als voorwaarde verbonden dat wanneer initiatiefnemers gebruik maken van deze ontwikkelingsruimte er tevens een investering in de omgevingskwaliteit dient plaats te vinden ter compensatie van het verlies aan ecologisch kapitaal, oftewel het principe van verevening.

Ten behoeve van de uitwerking en toepassing van dit principe door gemeenten zijn in het omgevingsplan 2006-2012 enkele uitgangspunten verwoord. Op basis van deze uitgangspunten is er in 2008 in samenspraak met de Zeeuwse gemeenten een handreiking verevening (incl. bijbehorende toelichting) opgesteld. Tevens zijn er bij de vaststelling van deze handreiking afspraken gemaakt tussen provincie en gemeenten over de toepassing van het vereveningsprincipe in de praktijk. Mede naar aanleiding van deze afspraken is het vereveningsprincipe in 2009 geëvalueerd, waarbij op diverse punten aanbevelingen zijn gedaan tot aanpassing van de handreiking verevening uit 2008. Dit alles heeft geleid tot de handreiking verevening 2010.

Bij de toepassing van het vereveningsprincipe blijft het mogelijk dat voor specifieke situaties, op basis van valide argumenten, maatwerk wordt geleverd.

Verevening geeft een directe vertaling op individueel initiatiefniveau, op projectniveau en op gebiedsniveau van de in het omgevingsplan uitgewerkte dubbeldoelstelling: een duurzame ontwikkeling van Zeeland, waarbij zowel in dynamiek als in kwaliteit wordt geïnvesteerd. Het principe van verevening wil zeggen dat een 'rode' ontwikkeling, ter verevening van het verlies aan ecologisch kapitaal, gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit.

Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiek ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar zoveel mogelijk een directe relatie heeft met het initiatief of project.

Er kunnen twee hoofdvormen van het principe van verevening worden onderscheiden:

- verevening in omgevingskwaliteit;
- de ruimte voor ruimte-regeling.

Op de eerste plaats kan daarbij gedacht worden aan een investering in natuur of landschap. Maar ook investeringen in blauw, in milieukwaliteiten, in de instandhouding van cultuurhistorische elementen en publieke voorzieningen als het verbeteren van de toegankelijkheid van platteland en water geven invulling aan het principe.

Planinitiatief

Fruitteeltbedrijf 'De Zoete Kers' is in de huidige situatie gevestigd in zowel Goes als Serooskerke (W) met als hoofdproduct kersen. Daarnaast wordt een flink areaal pruimen, pompoenen en kalebassen, frambozen, bessen en bramen (ecologisch) geteeld.

Vanwege de verkoop wegens toekomstige bestemmingswijziging van locatie Goes zijn de eigenaren (vader en zoon Hoekman) op zoek gegaan naar een nieuwe locatie. In samenwerking met agrarische adviseur Dhr. M. Provoost van Taxatie- & Advieskantoor Rijk te Kruiningen is gezocht naar een locatie die aan de volgende eisen moest voldoen:

1. de grond moet geschikt zijn voor de teelten;
2. moet gelegen zijn nabij een toeristisch gebied;
3. moet verkeersveilig bereikbaar zijn;
4. dient in de buurt te liggen van fietsroutes (knooppunt).

In Zuid-Beveland en Walcheren was geen geschikte locatie te vinden. Een geschikte locatie is gevonden op Schouwen in het buitengebied in de omgeving van Renesse, hoek Wellandweg/ Kooijmansweg, van ca 5 ha groot.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft een positieve grondhouding aangenomen om op deze locatie het te verplaatsen bedrijf te realiseren.

In een quick scan heeft de gemeente de noodzakelijke aspecten globaal getoetst. Uit deze quick scan is onder andere voortgekomen dat het aspect verevening nader uitgewerkt dient te worden. Onderhavig stuk dient daartoe.

Het planinitiatief bestaat uit het realiseren van een fruitboomgaard met een oppervlakte van ca. 5 ha. Met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen bestaande uit:

1. een landbouwschuur
2. een boerderijwinkel
3. een agrarische bedrijfswoning
4. een educatief centrum van beperkte omvang

Tevens zal er een waterpartij aangelegd worden.

Voor het realiseren van een boerderijwinkel die onder de noemer Nieuwe Economische Drager (NED) valt is in de handreiking een investeringsbedrag in de omgevingskwaliteit genoemd van € 8.000,-.

Voor wat betreft het realiseren van dagrecreatieve voorzieningen wordt een investering genoemd van € 20,-/m³ (indien volume meer dan 400 m³ bedraagt).

In het plan is er van uit gegaan dat de dagrecreatieve voorziening ruim onder 400 m³ blijft.

Dit betekent dat de totale vereveningbijdrage **€ 8.000,-** bedraagt.

In aanmerking komende vereveningsonderwerpen:

De volgende items worden voorgedragen om als verevening geoormerkt te worden:

	Omschrijving	Bedrag in euro
1	aanleg extra grote waterpartij	€ 1.658,-
2	realiseren educatief infocentrum	€ 7.750,-
3	bijdragen aan sloopkosten agrarische gebouwen locatie Levenstrijdweg 1 te Zierikzee	€ 15.000,-
4	extra investering in de karakteristieke uitstraling van de gebouwen	€ 7.000,-
Totaal		€ 31.408

Tevens kan gesteld worden dat de dagrecreatieve voorzieningen, gelet op het openbare karakter die voor een ieder toegankelijk is, geoormerkt kan worden als een investering in een publieke voorziening. Derhalve komt het realiseren van de speeltoestellen ook in aanmerking als een vereveningsbijdrage.

Echter gelet op het totale bedrag wat minimaal noodzakelijk is en het reeds behaalde bedrag is voornoemde voorziening niet verder uitgewerkt.

Voor een nadere toelichting op bovengenoemde aspecten wordt verwezen naar de hierna volgende pagina's.

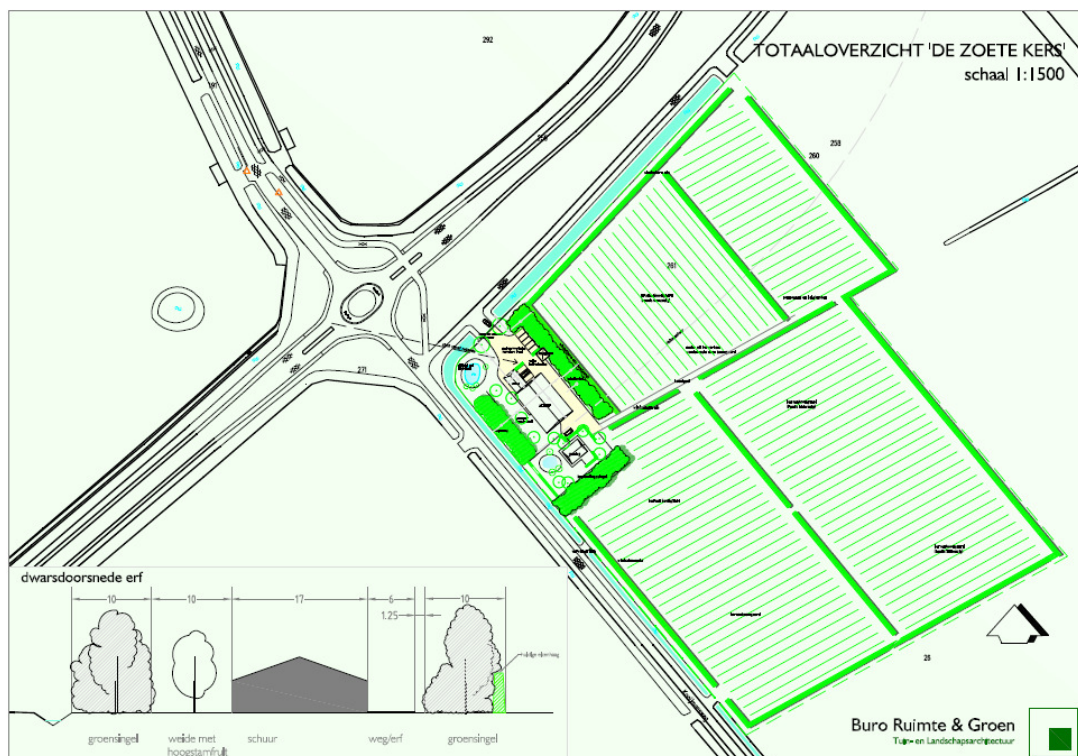
1. Aanleg extra grote waterpartij

In het inrichtingsvoorstel, opgesteld door Buro Ruimte & Groen, is een drinkput opgenomen. Op grond van de eisen van het waterschap zal er ter compensatie van de extra verharding waterberging gerealiseerd moeten worden.

Voor realisering van extra waterberging zijn verschillende opties mogelijk, onder andere:

1. solitaire vijver/drinkput
2. verbreden bestaande sloot

Gekozen is voor realisatie van een drinkput met daaromheen knotwilgen en een vijver nabij de woning. Uitgangspunt is dat er bovenop de minimaal noodzakelijke waterberging o.g.v. de vereisten van het waterschap een extra oppervlakte wordt gerealiseerd van 50 m².



Inrichtingsschets beoogde locatie, bron: Buro Ruimte & Groen

Raming kosten drinkput:

Uitgaande van ervaringscijfers wordt verwacht dat er een waterbergingsoppervlakte van 100 m² noodzakelijk is. Door de extra berging van 50 m² komt het totaal op 150 m².

De kosten voor het graven en onderhouden van de totale drinkput en vijver:

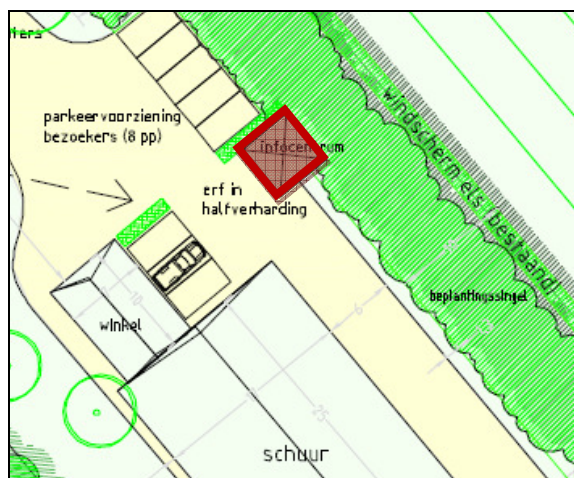
Graafwerkzaamheden: 200 m ³ ; 8 uur á € 75,-:	€	600,-
Afvoeren grond: 200 m ³ 3x8 uur á € 75:	€	1.800,-
Aanbrengen verbinding met de sloot:	€	1.000,-
Aanplant en inzaaien randen:	€	450,-
Grondkosten: 150/10.000 x € 65.000,-:	€	975,-
Onderhoudskosten 10 jaar: 150/10.000 x 10.000,-:	€	150,-

Totaal € 4.975,-

Het deel wat voor verevening in aanmerking komt bedraagt: € 4.975,-/3 =

€ 1.658,-

2. Realisatie educatief infocentrum



Fragment inrichtingsschets, bron: Buro Ruimte & Groen

In het totale plan is tevens een informatiecentrum voorzien.

In dit infocentrum zal informatie verschaft worden over het bedrijf zelf maar ook met name aangaande de kersenteelt op zich. Qua vormgeving zal dit centrum een in de omgeving passende uitstraling krijgen wat tevens aantrekt om binnen te stappen.

Gelet op de opp. van ca. 25 m2 bedragen de bouwkosten, uitgaande van een (dubbelwandige) wandbekleding van potdekseldelen en het dak afgedekt met pannen, minimaal: € 5.500,-

Dit infocentrum zal ingericht worden met de nodige informatiepanelen/-voorzieningen, enkele stoeltjes en een tafel, etc. Geraamde inrichtingskosten: € 2.000,-

Ook zal er bescheiden bewegwijzering/aanduiding aangebracht worden: € 250,-

Totaal -----
€ 7.750,-

3. Bijdragen aan sloopkosten agrarische gebouwen locatie Levenstrijdweg 1 te Zierikzee;

De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Levenstrijdweg 1 te Zierikzee zijn beëindigd en het geheel is nu in eigendom van Natuurmonumenten. De bijbehorende gronden worden als natuurgronden ingericht en de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Ook zal het agrarische bouwvlak gewijzigd worden en de gronden de bestemming Natuur krijgen.

Met de eigenaar van de gronden Levenstrijdweg 1 te Zierikzee is overeengekomen dat er een bijdrage geleverd zal worden aan de sloopkosten van de agrarische bedrijfspanden op die locatie, m.u.v. de woning.



Luchtfoto Levensstrijdweg 1 te Zierikzee, bron: Geoweb provincie Zeeland

De totale sloopkosten voor de panden bedragen: € 30.000,-

Afgesproken is dat er 50 % van de sloopkosten zal bijgedragen worden door Fam. Hoekman. Zodoende wordt bijgedragen in de sanering van een agrarisch bouwblok wat ten goede komt aan de natuur.

Bijdrage in sloopkosten:

€ 15.000,-

4. Extra investering in de uitstraling van de gebouwen.

Het ontwerp van het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota. Hieronder zijn de van belang zijnde criteria opgenomen, m.b.t. agrarische bedrijfsbebouwing:

massa en vorm

- Streven naar vormgeving van bedrijfsbebouwing bestaande uit een onderbouw op een herkenbare en in verhouding uitgevoerde gemetselde plint, die wordt afgedekt met een schilddak of zadeldak zonder wolfseinden;
- Streven naar een haakse oriëntatie op de weg van de lengte en de nokrichting van bedrijfsgebouwen;
- Bij dakvlakken minimaal een helling van 30° of meer toepassen.

detailering kleur en materiaal

- Respecteren van de oorspronkelijke detailering en ornamentiek bij renovatie of verbouwing;
- Hoofdzakelijk gebruik van beton, golfplaat of kunststof is niet toegestaan;
- Streven naar een donkere kleurstelling van bedrijfsbebouwing, zoals zwart of donkergroen;
- Grote gevelopeningen dienen in dezelfde kleur als de gevel worden uitgevoerd;
- Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen dient te worden tegengegaan;
- Streven naar een afdekking van agrarische bedrijfsbebouwing met dakpannen;
- In geval van dakpannen streven naar een donkere kleurstelling of orangerode kleur van het dakvlak van de bedrijfsbebouwing;
- Bij toepassing van ander materiaal voor het dakvlak dan pannen, is een donkere kleurstelling gewenst, bij voorkeur antraciet of zwart. Sterk contrasterende en felle kleuren zijn niet toegestaan.

Verevening mbt bouwplan Fam. Hoekman fruitboomgaard met boerderijwinkel

Uit de nota is op te maken dat het toepassen van een damwandloods met een dakhelling van minimaal 30 graden welstandshalve aanvaardbaar is.

Om meer uitstraling aan het pand te geven is gekozen voor een steilere dakhelling en een gevelbekleding met een hoogwaardigere uitstraling dan de standaard (groene)damwandprofielplaat.

Door deze toepassingen bedragen de bouwkosten meer dan een standaard uitgevoerde agrarische damwandloods.

Raming meerkosten:

Steilere dakhelling:	meerkosten	€ 2.500,-
Hoogwaardige gevelbekleding:	meerkosten	€ 4.500,-
Totaal		€ 7.000,-

