



07	28/09/2017	n.a.v. email BRO d.d. 28/9/17	TB	TB
06	21/09/2017	verharding rondom bebouwing	TB	TB
05	18/09/2017	n.a.v. nieuwe ondergrond BRO	TB	TB
04	23/05/2016	n.a.v. email BRO	TB	TB
03	02/02/2016	n.a.v. nieuwe ondergrond BRO	TB	TB
02	26/10/2015	n.a.v. presentatie groencompensatie	EB	TB
01	09/10/2015	n.a.v. presentatie groencompensatie	TB	TB
NR.	DATUM	ONDERWERP	GET.	PV.
WIJZIGINGEN				
PROJECT : KWALITEITVERBETERING VAN ZUTVEN TE VEGHEL				
GROENCOMPENSATIE VOOR BUITENRUIMTE				
OPDRACHTGEVER	Van Zutven verwerkingsbedrijf BV			
PROJECTADRES	Pater van den Elsenlaan 15 te Veghel			
DATUM	15-09-2015			
PROJECTNUMMER	150102	TEKENING NR.	1	
GETEKEND DOOR	EB	PROJECT. VERANTW.	TB	SCHAAL 1:500
		L+P GROEP INRICHTERS VAN BUITENRUIMTEN T (040) 295 29 90 F (040) 284 02 78 www.LPgroep.nl info@LPgroep.nl postbus 149 - 5670 AC Nuenen		

**Advies : Kwaliteitsverbetering - Herontwik-
keling Pater van den Elzenlaan 15**

Datum : 31 oktober 2017
Opdrachtgever : van Zutven feed-processing
Ter attentie van : de heer F. van Zutven
Projectnummer : 211x07308

Opgesteld door : Tim Schalkx
i.a.a. : Jochem Rietbergen

Aanleiding:

Aan de Pater van den Elzenlaan 15 te Veghel is het bedrijf 'Van Zutven Feed Processing' gevestigd. Er heeft een heroriëntering op de gewenste ruimtelijke en functionele invulling van het bedrijfsperceel plaatsgevonden. Hierbij wordt het bedrijf uitgebreid, worden natuur- / landschapselementen aangelegd en verdwijnt de huidige agrarische bestemming. Deze notitie geeft invulling aan de kwaliteitsverbetering van de voorgenomen ontwikkeling.

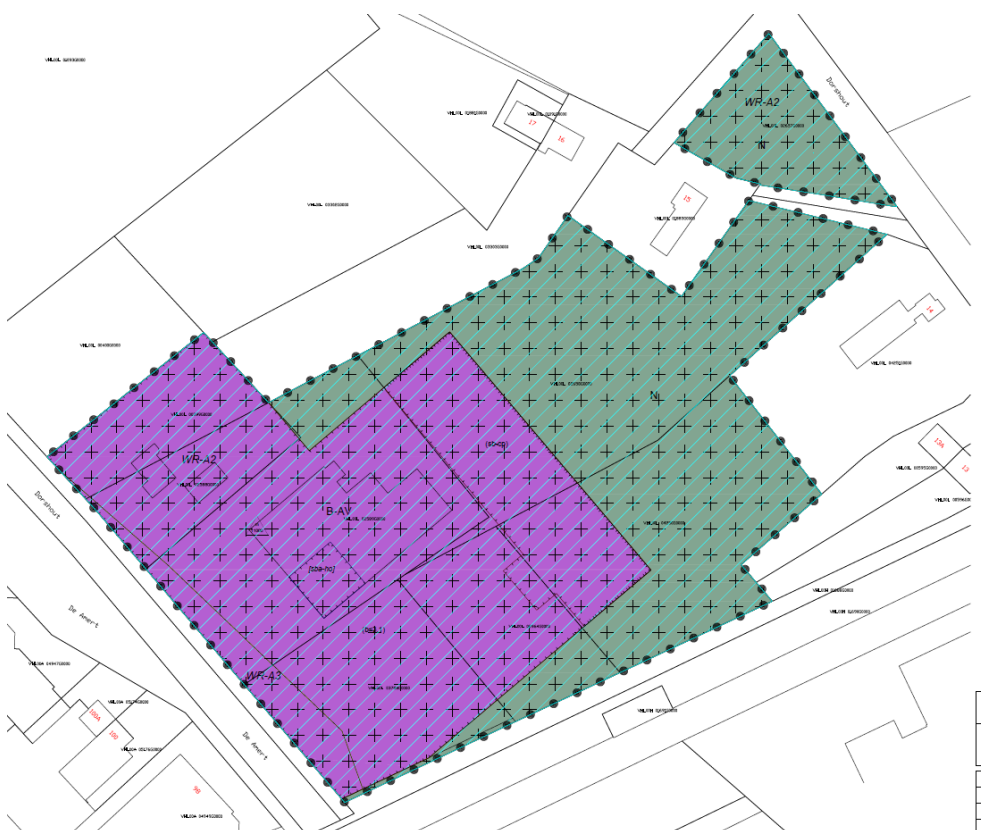
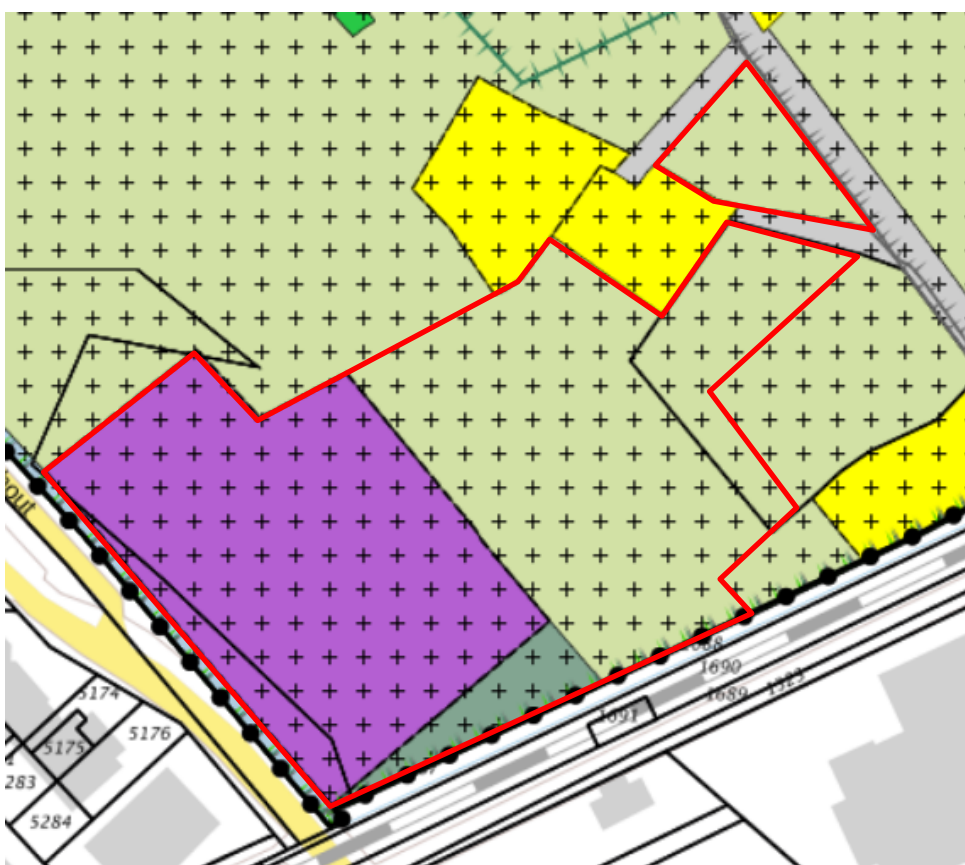
Huidige situatie

Voor de huidige situatie wordt uitgegaan van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (d.d. 22 oktober 2015). Op 13 juli 2017 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld (Buitengebied Veghel, 2^e ontwikkelplan) voor de beoogde uitbreiding op dat moment. Inmiddels heeft een herziening op deze uitbreiding plaatsgevonden waardoor een nieuw bestemmingsplan nodig is. Aangezien de opdrachtgever de beoogde uitbreiding die is opgenomen in het bestemmingsplan van 13 juli 2017 nog niet heeft uitgevoerd is het onlogisch om dit als bestemmingsplan als huidige situatie te gebruiken. Op deze manier zou de nieuwe situatie namelijk worden vergeleken met een situatie die nog niet is gerealiseerd.

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' (d.d. 22 oktober 2015) bestaat het plangebied uit de bestemmingen 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur'. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 41.913 m². Hierbij heeft de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' een oppervlakte van 18.340 m², de bestemming 'Agrarisch met waarden' 21.603 m² en de bestemming 'Natuur' 1.970 m². De bestaande planologische situatie is verbeeld in figuur 1.

Nieuwe situatie:

Om de uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken zal het bestemmingsvlak 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' worden vergroot. Deze uitbreiding zal voor het grootste deel aan de noordzijde van het bestaande deel van het bedrijf plaatsvinden en voor een klein deel ten oosten ervan. De bedrijfsbestemming zal hierdoor in de nieuwe situatie 22.712 m² worden. Hiervan zal max. 11.000 m² beschikbaar zijn voor bebouwing. De uitbreiding van dit bestemmingsvlak zal ten koste gaan van de andere bestemmingen in het plangebied. De opdrachtgever heeft om deze reden de voornemens de rest van het plangebied geheel natuurlijk in te richten. Hierdoor zal de agrarische bestemming geheel vervallen. In totaal zal de bestemming 'Natuur' in de nieuwe situatie 19.201 m² bedragen. De nieuwe planologische situatie is verbeeld in figuur 2.



Kwaliteitsberekening (art. 3.2 VR 2014)

Bestemmingen	Omvang (m²)	Normering (in € per eenheid)	Totaal (€)
<u>Huidig</u>			
- Bedrijf (onbebouwd)	18.340	70	1.283.800
- Bedrijf (bebouwd)	5.700	140	798.000
- Agrarisch (bebouwd)	4.115	25	102.875
- Agrarisch (onbebouwd)	17.488	6,5	113.672
- Natuur	1.970	1	1.970
<i>Totaal</i>	<i>41.913</i>		<i>€ 2.300.317,-</i>
<u>Nieuw</u>			
- Bedrijf (onbebouwd)	11.712	70	819.840
- Bedrijf (bebouwd)	11.000	140	1.540.000
- Natuur	19.201	1	19.201
<i>Totaal</i>	<i>41.913</i>		<i>€ 2.379.041,-</i>
Waardevermeerdering			€ 78.724,-
Kwaliteitsbijdrage (20%)			€ 15.745,-

Tegenprestatie	Omvang (m²)	Normering (in € per m²)	Totaal (€)
<u>Aanleg</u>			
- Sloop verhardingen	520	5	2.600
- Poel	1.352	5,4	7.301
- Bosschages	5.838	1,58	9.224
- Ruig grasland met ge- maaid graspad	9.425	0,1625	1.514
- Terras in natuur	33	-	2.000
<i>Totaal</i>			<i>€ 20.639,-</i>
<u>Beheer</u>			
- Poel	1.352	*	367
- Bosschages	5.838	0,292	1.705
- Ruig grasland met ge- maaid graspad	9.425	0,1471	1.386
<i>Totaal</i>			<i>€ 3.458,-</i>
Totaal			€ 24.097,-

* zie vast te stellen bestemmingsplan "Ruimtelijke onderbouwing Pater van den Elsenlaan 15 - 2e Ontwikkelplan Buitengebied", maart 2017.

Conclusie

Met de voorgestelde ontwikkeling kan aan de gestelde eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering worden voldaan. Het verzoek kan hiermee doorgang vinden op voorgestelde wijze.