

Plantenkwekerij Sevenumsedijk

te Maasbree

Bom+

Plantenkwekerij Sevenumsedijk

te Maasbree

Bom+

Rapportnummer: 211x02532

Datum: 2 juli 2009

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw A. Bos

Projectteam BRO: De heer P. van de Ligt

Trefwoorden:

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud:

BRO Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

INHOUDSOPGAVE

pagina

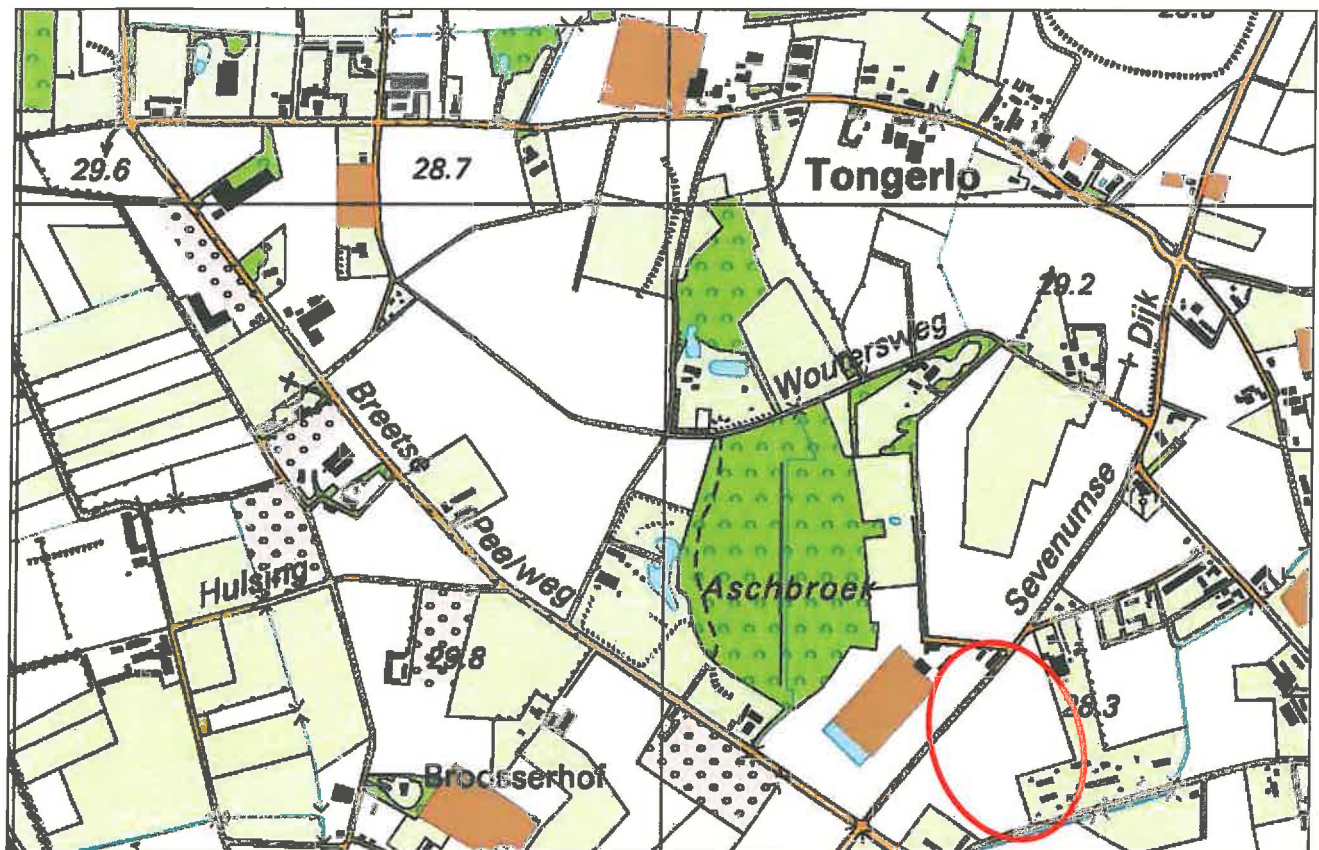
H 1	Inleiding	1
Fase 1: Oriëntatiefase: Opstellen startnotitie		
H 2.	Reden en motivatie van uw bedrijfsontwikkeling	3
2.1	Aanleiding en motivering van uw voornemen	3
2.2	Soort ontwikkeling?	4
H 3.	Leidraad voor oriënterend overleg met gemeente	6
3.1	Regio	6
3.2	Bestemmingsplangegevens	6
3.3	Landinrichting	7
Fase 2: Uitwerken bedrijfsontwikkelingsplan		
H 4.	Algemene bedrijfsgegevens	8
4.1	Bedrijfsvorm	8
4.2	Startdatum huidige bedrijfsvorm	8
4.3	Ondernemers in de huidige bedrijfsvorm	8
4.4	Overige arbeidskrachten	8
4.5	Continuïteit	9
H 5.	Huidige en toekomstige productiegegevens	10
5.1	Agrarische hoofdtak en agrarische neventak(ken)	10
5.2	Kwaliteitsborgsystemen	10
5.3	Specifieke productiegegevens	10
5.4	Grondsituatie	11
H 6.	Verbreiding van het agrarisch bedrijf	12
H 7.	Beschrijving effecten, maatregelen en tegenprestatie	13
7.1	Verplicht basispakket	13
7.2	Opties voor basispakketplus en basispakket-extra	17
H 8.	Realisatie en planning	20
8.1	Financiële uitvoerbaarheid	20
8.2	Planning	20
8.3	Borging	20

- Bijlagen:
1. Beoordeling principeverzoek gemeente Maasbree
 2. Plantlijst met onderhoudsparagraaf
 3. Bedrijfsplan
 4. Beoordeling provincie

Hoofdstuk 1: Inleiding

Contactpersoon	:	Mevrouw A. Bos
Straat	:	Heikampstraat 2
Postcode/Plaats	:	5995 RN KESSEL
Telefoonnummer	:	-
Mobiele telefoonnummer	:	06-53221248
E-mail adres	:	j.aerts@adrem-eu.com

Samenvatting (soort bedrijf, aanleiding & motivatie, beoogde bedrijfsontwikkeling):
Mevrouw A. Bos is voornemens een nieuwe plantenkwekerij op te richten. Een mogelijke vestigingslocatie is gevonden aan de Sevenumsdijk in Maasbree. Deze locatie is momenteel nog onbebouwd en in agrarisch gebruik. In de omgeving zijn meerdere agrarische bedrijven gelegen waardoor, in functioneel opzicht, deze locatie zeer goed passend is met de bedrijfsactiviteiten van de plantenkwekerij. Het beoogde perceel is van een voldoende oppervlakte om een volwaardig nieuw bedrijf op te starten. Het perceel biedt namelijk ruimte voor een nieuwe loods met bedrijfswoning en toebehoren (verhardingen, tuin, etc.) en tasvelden voor het opkweken van het product.



Afbeelding 1. Ligging beoogde vestigingslocatie

Het nieuwe bedrijf gaat zich richten op het opkweken van verschillende boom- en struiksoorten die gaan dienen als groene afscherming. Hoofdzakelijk zullen Hedera (Klimop) Haagbeuk, Beuk en Liguster geproduceerd worden in speciale bakken, als een soort kant & klare haag.

Op de nieuwe locatie is vanuit het bestemmingsplan echter geen mogelijkheid voor het oprichten van een nieuw bedrijf. De gemeente Maasbree heeft echter aangegeven positief mee te willen denken om hier alsnog de plantenkwekerij te vestigen. Vandaar dat na deze positieve berichten, nu formeel de procedure in gang gezet kan worden.

Samengevat laat het huidige bestemmingsplan de nieuwvestiging op deze locatie niet toe en dient een vrijstelling middels artikel 19 WRO-procedure ingezet te worden. In overleg met de gemeente zal een BOM+ plan ingebracht worden, samen met een Bedrijfsontwikkelingsplan. De gemeente zal hier een principe oordeel over vormen en daarna zal het plan naar de provincie gaan voor toetsing door de BOM+ commissie. Wanneer de BOM+ commissie de tegenprestaties voldoende acht, kan begonnen worden met het ingang zetten van de vrijstellingsprocedure.

Het doel is om middels deze rapportage een reële invulling te geven aan de ontwikkeling van landschap, water en natuur. Hierbij wordt gekeken naar het nieuwe bedrijf vanuit de landschappelijke omgeving. Het doel hierbij is aansluiting te vinden met het provinciale en gemeentelijke beleid en hiermee de gewenste landschappelijke sfeerbeelden te realiseren en een oplossing te bieden voor infiltratie van hemelwater. Het uitgangspunt hierbij is dat de inrichting dient te passen op de gronden van de onderneming en tevens passend is binnen de wensen van de ondernemer.

Hoofdstuk 2: Reden en motivatie van uw bedrijfsontwikkeling

2.1 Aanleiding en motivering van uw voornemen

Beschrijf hier de belangrijkste punten van uw voornemen:

De ondernemer wenst een nieuwe plantenkwekerij op te richten aan de Sevenumsedijk, in het buitengebied van Maasbree. Kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie P, nummers 64 en 411.

Het nieuwe agrarische bedrijf gaat zich richten op de plantenteelt van hoofdzakelijk Hedera (Klimop) en in mindere mate Haagbeuk, Beuk en Liguster. Binnen het bedrijf zal 15 tot 20% van de teelt bestaan uit Haagbeuk, Beuk en Liguster. De overige 80 tot 85% van de teelt bestaat uit de teelt van de klimplanten. Het uitgangspunt is om kant & klare tuinafsteringen samen te stellen. De planten worden geplant in grondfolie of hardhouten bakken, waardoor een multifunctionele groenafstering ontstaat, die voor velerlei doeleinden geschikt is, zoals: tuinafsteringen, erfafsteringen, gevelbegroeiing ter voorkoming van graffiti, daktuinen en overige toepassingsmogelijkheden.

De planten worden vervaardigd en uitgeleverd aan tuincentra / bouwwerken, gemeenten en overige bedrijven, die een snelle oplossing zoeken voor groenafstering.



Afbeelding 2 en 3. Enkele toepassingen van het product

De planten worden geteeld op tasvelden of in de volle grond. De tasvelden bestaan uit met worteldoek overtrokken akkerland. Het telen op worteldoek heeft een aantal significante voordelen voor de plantenteelt: de planten zijn elk moment verplaatsbaar omdat ze in een pot staan, geen onkruidvorming tussen de potten, geen modder van de onderliggende bodem en de doorlatende capaciteit voor het hemelwater.

In een nieuw te realiseren loods worden de planten gereed gemaakt voor transport en verkoop. Tevens dient de loods als opslagruimte voor het materieel en als overwinteringsplek voor jonge stekken.

De beoogde locatie aan de Sevenumsedijk leent zich ideaal voor deze bedrijfsactiviteiten. Door de compacte vorm en grootte (2,3 ha) kan economisch gezien zeer rendabel geproduceerd worden. Verwacht wordt dat binnen 4 tot 5 jaar op de maximale productie gezeten wordt, met

een jaarproductie van 150.000 planten. De omgeving wordt gekenmerkt door een agrarische karakter. Nabij de beoogde vestigingslocatie liggen dan ook meerdere agrarische bedrijven, waaronder een bestaande plantenkwekerij. De locatie is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als akker.



Afbeelding 4. Huidige situatie projectgebied



Afbeelding 5. Naastgelegen plantenkwekerij

2.2 Soort ontwikkeling?

☒ Nieuwe vestiging op een lege bouwka-

- | | | | | |
|-------------------------------------|---|---|-------|----------------|
| ☒ | Geheel
Gewenst oppervlak nieuwe
bouwka- | : | 2.500 | m ² |
| ☒ | Bedrijfsgebouw voor agrarisch bedrijf
Aantal te bouwen m ² | : | 1.125 | m ² |
| ☒ | Bedrijfswoning | | | |
| ☒ | Eerste bedrijfswoning (pas later te realiseren)
Aantal te bouwen
m ² | : | 230 | m ² |

Is bovenstaande op een ander adres aan de orde dan op het bedrijfsadres?

☐ Ja

☒ Nee, het betreft een nieuw bedrijf op een nieuw adres

Locatie:

	Bestaande gebouwen	(stal-) capaciteit of oppervlakte (m ²)	Huidige functie	Toekomstig e functie	Toekomstig sloopobject Ja / Nee
1	N.v.t				

	Nieuwe opstallen (eventueel soort / type)	(stal-) capaciteit of oppervlakte (m ²)	Beoogde functie
2	Loods	1.125	Overwintering van planten, opslag van planten, plek van gereedmaking eindproduct (verwerking)
3	Bedrijfswoning	230	Wonen



Afbeelding 6. Luchtfoto met een aanduiding voor de nieuwe locatie

Hoofdstuk 3: Leidraad voor oriënterend overleg met gemeente

3.1 Regio

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

POL-perpectief

Bouwkavel	P	5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
Huiskavel	P	5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
Veldkavels	P	5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
	En P	5b Dynamisch landbouwgebied

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

	Oppervlakteverdeling	Huidig	Toekomst (Benadering)
☐	Extensiveringsgebied	NVT	NVT
☐	Verwevingsgebied	0,8	0,8
☐	Landbouwontwikkelingsgebied	1,5	1,5
☐	EHS / PES	NVT	NVT
☐	Hellingen	NVT	NVT
☐	Grondwaterbeschermingsgebied	NVT	NVT
☐	Waterbergend winterbed Maas	NVT	NVT
☐	Stroomvoerend winterbed Maas	NVT	NVT
☐	Beschermde dorpsgezicht / monument	NVT	NVT

3.2. Bestemmingsplangegevens

Naam vigerende bestemmingsplan : Buitengebied 1997
(sub)bestemming bouwperceel : Agrarisch gebied (A)

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

- ☐ Ja
☒ Nee

Datum vaststelling : 8 februari 1998

Bouwkaveloppervlak ingevolge bestemmingsplan : 0 m²

Is het plan in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan?

- ☐ Ja
☒ Nee, de afwijking bestaat uit:

het ontbreken van een bouwkavel.

Is er een planherziening in voorbereiding of in procedure

- ☐ Nee
☒ Ja, namelijk

Momenteel wordt in de regio Peel en Maas, waarvan de gemeente Maasbree deel van uit maakt, gewerkt aan het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

3.3. Landinrichting

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

- ☒ Nee
☐ Ja, namelijk

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

- ☒ Nee
☐ Ja, namelijk

Fase 2: Uitwerken bedrijfsontwikkelingsplan

Hoofdstuk 4: Algemene bedrijfsgegevens

4.1 Bedrijfsvorm

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

4.2 Startdatum huidige bedrijfsvorm

Startdatum huidige bedrijfsvorm Betreft een geheel nieuw bedrijf. Zodra vanuit de gemeente Maasbree is aangegeven dat realisatie zeker mogelijk is, zal het bedrijf pas daadwerkelijk worden opgezet. Verwacht wordt dat dit medio 2008 / begin 2009 is.

4.3 Ondernemers in de nieuwe bedrijfsvorm

Ondernemers in de nieuwe bedrijfsvorm:

	Persoon 1	Persoon 2
Naam	Mevrouw A. Bos	NVT
Geboortedatum	8 april 1967	NVT
Hoofdberoep (full-time)	Agrariër	NVT
Nevenberoep + aantal uren	NVT	NVT

4.4 Overige arbeidskrachten

Overige arbeidskrachten in de huidige bedrijfsvorm:

- ☒ Vaste arbeidskrachten

Aantal personen full-time : 4
Aantal personen parttime :
Totaal aantal arbeidsuren à week : 40
Aantal weken werkzaam à jaar : 40

- ☒ Losse arbeidskrachten

Aantal personen full-time : 3
Aantal personen parttime :
Totaal aantal arbeidsuren à week : 40
Aantal weken werkzaam à jaar : 15

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

Hoofdstuk 5: Huidige en toekomstige productiegegevens

De gegevens over de huidige situatie hebben betrekking op het jaar

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

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

het eerste jaar van opzet van het bedrijf

Nee, de gegevens betreffen een reële inschatting van de toekomstige productie 5 jaar na realisatie van het bedrijf, na deze periode wordt verwacht dat het bedrijf op volle capaciteiten draait

5.1 Agrarische hoofdtak en agrarische neventak(ken)

Agrarische hoofdtak: Boom- en vaste plantenkwekerij

Agrarische neventak(ken): -

Productiewijze:

☒ Gangbare ☐ Biologische

5.2 Kwaliteitsborgsystemen

Past u een kwaliteitssysteem toe op uw bedrijf?

☐ Nee
☒ Ja, namelijk

- ☐ IKB (dierlijke sectoren)
- ☐ KKM (melkveehouderij)
- ☐ GLP (akkerbouw)
- ☐ MBT (fruitteelt en tuinbouw)
- ☐ HACCP
- ☐ EurepGAP
- ☐ ISO
- ☐ SKAL (biologische landbouw)
- ☒ Overige: NOG; Nederlandse Organisatie van Groenvoorzieners

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.

- ☐ **VARKENS**
- ☐ **PLUIMVEE**
- ☐ **PAARDEN**
- ☐ **AKKERBOUW**
- ☐ **GLASTUINBOUW**
- ☒ **TUINBOUW OPEN GROND**

Bestaande opslagruimte voor vollegrondsgroenten op bedrijf

- ☐ Ja: m² voor ton
☒ Nee, het betreft een totaal nieuw bedrijf

Sorteren van vollegrondsgroenten op bedrijf?

- ☐ Ja
☒ Nee

☒ Boomkwekerijgewassen (excl. Kerstdennen)	Huidig (Ha)	Toekomstig
☒ Bos- en haagplantsoen	0	0,3
☐ Laan- en parkbomen		
☐ Vruchtbomen		
☐ Rozenstruiken		
☐ Sierconiferen		
☒ Sierheesters en klimplanten	0	1,2
☐ Vaste planten		

5.4 Grondsituatie

☒ Eigendom / pacht	Huidig (Ha)	Toekomstig
☒ Oppervlakte in eigendom	2,3	2,3
☐ Oppervlakte kortdurende pacht		
☐ Oppervlakte reguliere pacht		
☐ Oppervlakte met grondgebruiksverklaring		
Totaal eigendom / pacht¹	2,3	2,3

☒ Feitelijk gebruik	Huidig (Ha)	Toekomstig
☐ Akkerbouw	NVT	NVT
☐ Blijvend grasland, niet in uiterwaarden	NVT	NVT
☐ Blijvend grasland, in uiterwaarden	NVT	NVT
☐ Tijdelijk grasland	NVT	NVT
☒ Tuinbouw volle grond (incl. fruit)	1,75	1,75
☐ Tuinbouw staand glas verwarmd	NVT	NVT
☐ Tuinbouw staand glas koud	NVT	NVT
☐ Teeltondersteunende voorzieningen	NVT	NVT
☐ Containervelden/pottenteelt	NVT	NVT
☐ Snelgroeiend productiehout	NVT	NVT
☐ Braakland	NVT	NVT
☐ Cultuurgronden niet in gebruik	NVT	NVT
☐ Natuurlijke graslanden	NVT	NVT
☒ Bos (inclusief kerstdennen)	0,3	0,3
☒ Erf (inclusief overige bebouwing)	0,25	0,25
Totaal feitelijk gebruik²	2,3	2,3
☒ Huiskavel	2,3	2,3

¹ totaal eigendom/pacht en feitelijk gebruik moeten gelijk zijn; huiskavel niet dubbeltellen!

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

Hoofdstuk 6 Verbreding van het agrarische bedrijf

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

Heeft u in uw bedrijfsconcept een verbrede agrarische activiteit?

- ☒ Nee
☐ Ja, namelijk

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

	Hoofdactiviteit	Nevenactiviteit
	Hoofdactiviteit	Nevenactiviteit
☒ Arbeid	100	0
☒ Winstopbrengst	100	0
☒ Benutting bouwka­vel	100	0
☒ Benutting huiskavel	100	0

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

- ☐ Nee
- ☒ Ja, namelijk
- ☒ Infiltratievoorzieningen
 - ☒ Retentievoorzieningen
 - ☐ Lozingsvoorzieningen
 - ☐ Anders, namelijk:

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

- ☐ Nee
- ☒ Ja, namelijk:

In het buitengebied spelen veel verschillende belangen, het is een plaats voor groen, rust en ruimte, maar ook een plek waar agrarische ondernemers hun geld moeten kunnen verdienen. Soms kan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijf schade toebrengen aan het landschap, of aan de aanwezige natuurwaarden. Het is in het algemeen belang dat voor een ruimtelijke ontwikkeling doorgang kan vinden, goed wordt nagedacht over de gevolgen voor het landschap en de natuur. Met een goed doordacht ontwerp, kan juist door middel van een agrarische ontwikkeling een meerwaarde voor natuur en landschap gegenereerd worden die alle partijen ten goede komt.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de huidige verschijningsvorm van het landschap, en de bijdrage die de ontwikkeling van de kwekerij hieraan kan leveren. Ook wordt nader ingegaan op de watercompensatie die geleverd moet worden door de toegenomen oppervlakteverharding.

Landschappelijke kenmerken

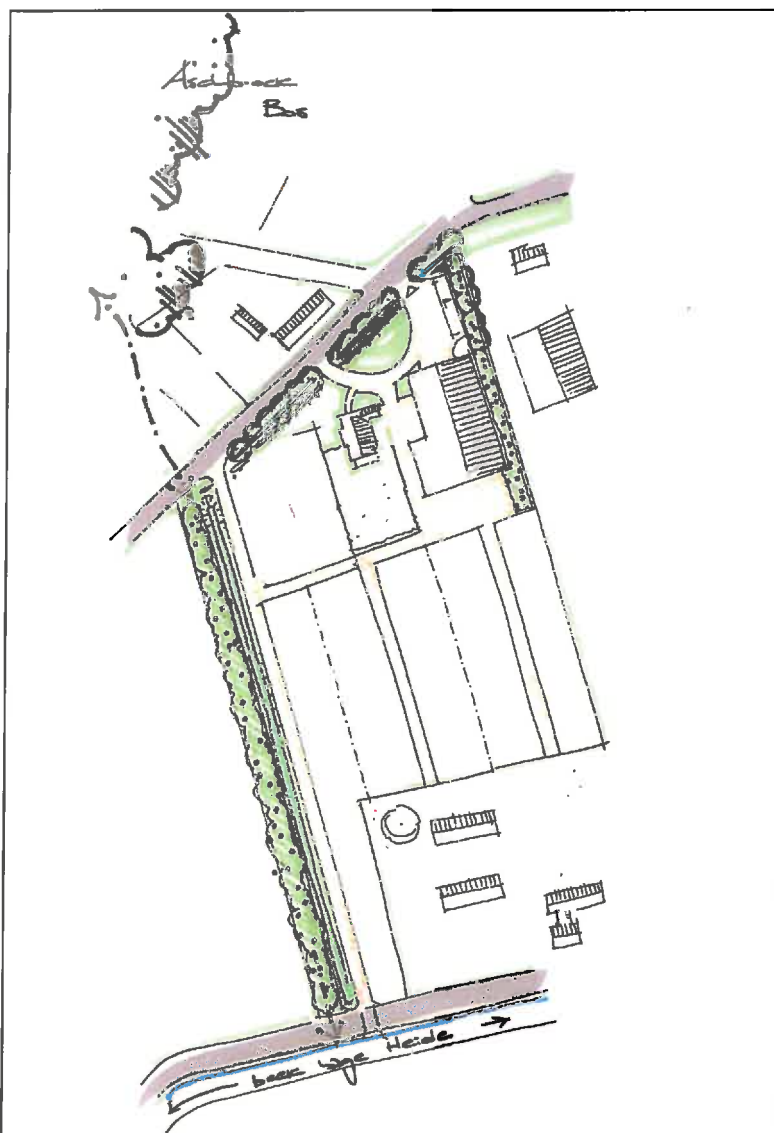
De locatie is gelegen op de hoge zandgronden nabij de Maas. De reliëfrijke bodem is ontstaan in de laatste IJstijd toen Nederland een uitgestrekte poolwoestijn was, en de wind vrij spel had. De verdeling van het zand heeft grote gevolgen gehad voor de verschijningsvorm van het landschap nu. Tijdens de ontginningsgeschiedenis hebben de mensen de hoge en droge, en de lage en natte delen links laten liggen. In de middengebieden zijn de oudste kernen ontstaan en liggen de oudste landbouwgronden.

De projectlocatie ligt in een gevarieerd landschap, zowel qua hoogte als in gebruik en waterhuishouding. De toekomstige kwekerij bevindt zich op een vlakte van dekzandruggen, in de omgeving zijn hogere opduikingen te vinden met karakteristieke steilranden. Het grootste deel van de bodem bestaat uit oude akkergronden die in de loop van de tijd zijn opgehoogd door jarenlange bemesting met plaggen en mest.

De locatie wordt omgeven door beken en beekdalen, aan de noordkant loopt de Elsbeek, aan de zuidkant de lange Heidelossing (genoemd naar het voormalige heidecomplex dat hier lag) en in het Asscherbroek ligt een kleine natuurlijke beek. Een deel van dit Asscherbroekbos is een zogenaamd ontginningsrelict. Vanwege de hoge ecologische waarde is het Asscherbroek aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur.

De locatie wordt omsloten door andere agrarische bedrijven. Aan de noordkant wordt de locatie begrenst door de Sevenumse Dijk, aan de zuidkant door de Weteringsekamp en de beek Kleine Heidelossing. Aan de zuidzijde bevindt zich ook een ander agrarisch bedrijf met burgerwoning dat op een iets hoger gelegen kavel ligt. De Sevenumse Dijk is aan één kant beplant met eiken.

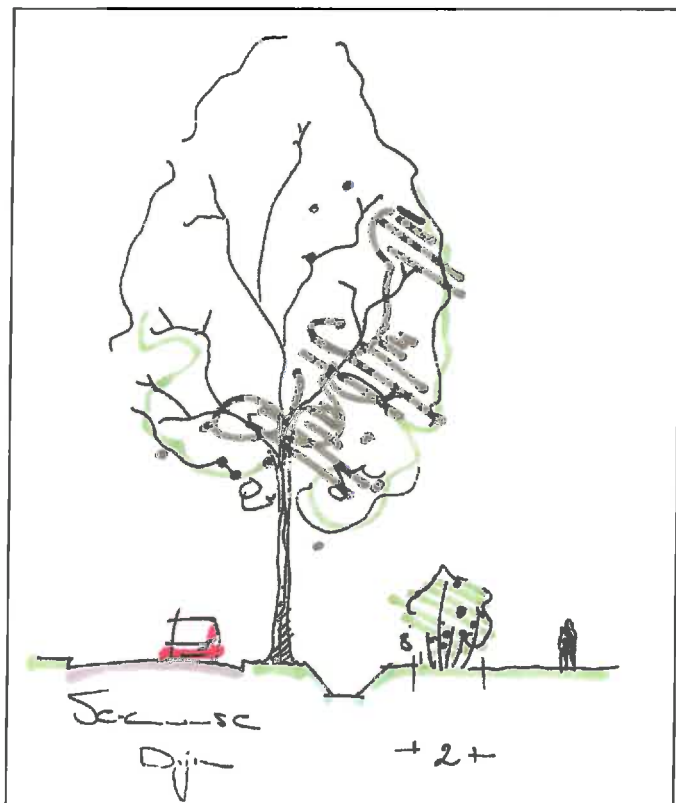
Door de aanwezigheid van weg- en kavelbeplantingen, de slingerende structuur van de wegen en de verspreide bebouwing heeft het landschap een besloten tot halfopen structuur.



Afbeelding 7. Landschappelijke inpassing plantenkwekerij

Landschappelijke inpassing nieuw bedrijf

Doordat de locatie grotendeels in ingesloten door andere agrarisch percelen en opstallen is de zichtbaarheid van de kwekerij niet overal even groot. Waar de loods grenst aan het kavel van de burens is een beplantingsstrook voorzien met bomen (onderdeel A. op beplantingsplan). Langs de Sevenumse Dijk komt een tweede beplantingsstrook van 2 meter breed en ca. 154 meter lang (onderdeel C. op beplantingsplan). Te gebruiken soorten zijn onder andere *Viburnum opulus*, *Corylus sanguinea* en *Corylus Avellana*. De beplantingsstrook ligt 1 meter achter de greppel langs de Sevenumse Dijk. Het is niet de bedoeling dat de beplantingstrook qua hoogte naadloos overloopt in de kronen van de eiken langs de weg. Daarom moeten de heesters jaarlijks gesnoeid worden zodat ze maximaal 2,5 meter hoog worden.



Afbeelding 8. Doorsnede van de Eikenbeplanting, greppel en beplantingsstrook langs de Sevenumse Dijk

Door de aanleg van de (bedrijfs-)opstallen, de oprit, parkeerplaatsen en paden die over de kwekerij lopen neemt het verhard oppervlak significant toe. Hierdoor neemt het infiltratieoppervlak voor regenwater af, en ontstaat verdroging. Verdroging heeft een negatief effect op natte ecosystemen en kan leiden tot bodemdaling.

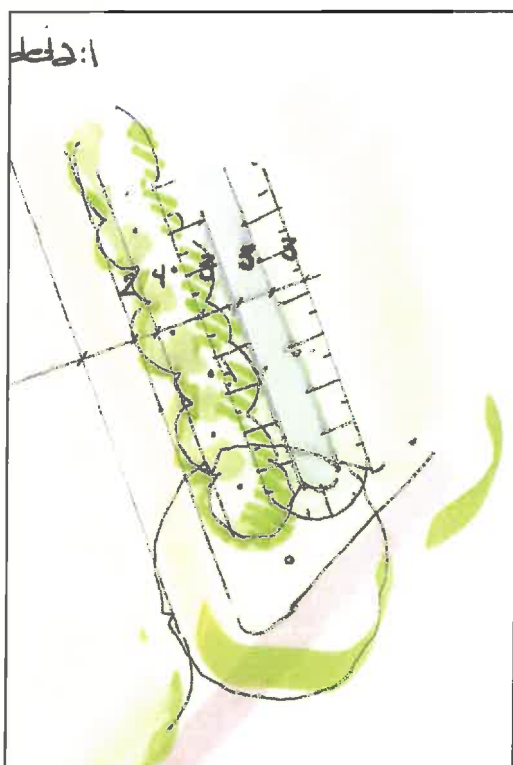
Door de ontwikkeling van de kwekerij neemt het verhard oppervlak met 5.355 m² toe (ervan uitgaande dat de tasvelden worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding / afdekking), ter compensatie hiervan moet ca. 855 m² gecompenseerd worden. Vanwege de lage grondwaterstand is gekozen voor het maken van een infiltratiemogelijkheid in plaats van lozen op oppervlaktewater.

Door de ligging tussen het broekbos Aschbroek en de beek Lange Heidelossing kan de kwekerij een grote ecologische meerwaarde genereren. Daarom is de landschappelijke inpassing met de watercompensatie gecombineerd in een kleinschalige ecologische verbindingzone; een wadi met een begeleidende groenstrook aan de westkant van het bedrijfsp perceel.

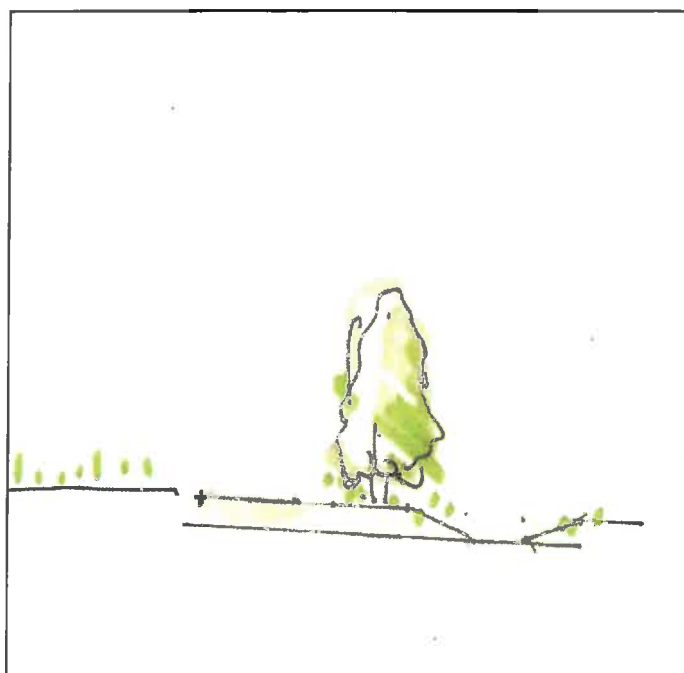
De wadi is inclusief oevers 9 meter breed en 1 meter diep. De oevers hebben een hellingshoek van 1:3 om een extra ecologische meerwaarde genereren (onderdeel B. op beplantingsplan). Gerekend met een drooglegging van 50 centimeter levert dit 450 m³ aan dynamische bergingsruimte op (2,25 m² per strekkende meter). Dit is ruim voldoende om te compenseren voor de toegenomen verharding.

Als de wadi zelden gemaaid wordt, kan er op natuurlijke wijze een kruidenrijke grasland ontwikkelen; een natuurdoeltype dat past binnen het beekdallandschap.

Tussen de wadi en de berm van de erftoegangsweg vanaf de Westeringsekemp komt een elzensingel te staan. Deze kleedt de zijkant van het bedrijfskavel mooi af, en kan functioneren als ecologische stapsteen voor kleine zoogdieren en vogels die van het Asschenbroek naar de beek de Lange Heidelossing migreren.



Afbeelding 9. Detail wadi



Afbeelding 10. Doorsnede aan te leggen groenstrook met wadi

Conclusie

Door de aanleg van de wadi met de begeleidende elzensingel langs de westzijde van de kwekerij kan de kwekerij een bijdrage doen aan het landschap rond Maasbree. Er wordt een nieuw landschapselement toegevoegd, en een ecologische stapsteen die de verbinding mogelijk maakt tussen het broekbos, het halfopen cultuurlandschap en de beek de Lage Heidelossing.

Op deze wijze heeft de ontwikkeling van de kwekerij geen negatieve invloed op de verschijningsvorm van het landschap, en leidt zelfs tot een toename van de natuurwaarde van deze locatie.

Is er een inpassingsplan aanwezig?



Ja



Nee

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

- ☒ Nee
☐ Ja, namelijk:

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 aandragen die gericht zijn op de gronden **buiten de bouwkaavel**: 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 bouwkaavel maatregelen getroffen ter voorkoming van problemen met hemelwater als gevolg van de bestaande bebouwing / bouwwerken / verharding?

- ☒ Nee
☐ Ja, namelijk:

Bedrijfswaterplan aanwezig

- ☒ Nee
☐ Ja

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:

- ☒ Nee
☐ Ja, namelijk:

B. Erosie

Worden er maatregelen getroffen met betrekking tot erosie?

- ☒ Nee
☐ Ja, namelijk:

Bedrijfserosieplan aanwezig

- ☒ Nee
☐ Ja

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:

- ☒ Nee
☐ Ja, namelijk:

C. Landschappelijke inpassing

Worden er op of rond de bouwkaavel maatregelen getroffen op de bouwkaavel 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:

D. Cultuurhistorie

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

☒ Nee

☐ Ja,

Worden er maatregelen getroffen ter behoud van het beschermde dorpsgezicht?

☒ Nee

☐ Ja, namelijk:

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

☒ Nee

☐ Ja, namelijk:

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:

☒ Nee

☐ Ja, namelijk:

E. Natuur en landschap

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

☐ Nee

☒ Ja, namelijk:

☒ Bijzondere wijze van inpassing in gebied

☒ Maatregelen met betrekking tot natuurwaarde op percelen (bijv. hagen, houtwallen, poelen etc.), namelijk:

Lara Brand

☐ Versterking aanwezige cultuurhistorische relictten inclusief beheer

☐ Versterking aanwezige aardkundige waarden inclusief beheer

☐ Anders, namelijk

Bedrijfsnatuurplan aanwezig

☒ Nee

☐ Ja

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:

☒ Nee

☐ Ja, namelijk:

F. Milieuaspecten

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

☐ Nee

☒ Ja

Indien er meerdere bedrijfslocaties zijn: wordt beste locatiemethode³ toegepast?

☒ Nee

☐ Ja, namelijk:

³ Beste locatiemethode: Bij meerder locaties kan de beste locatiemethode worden toegepast waarbij eventueel op termijn opheffing plaatsvindt van aanwezige tweede en/of volgende locaties.

Worden er maatregelen getroffen met betrekking tot zuinig ruimtegebruik

- ☐ Nee
☒ Ja, namelijk

De nieuwe gebouwen komen gebundeld tot stand bij de naburige bebouwing. Niet alleen uit bedrijfseconomisch oogpunt (het plaatsen van de gebouwen in de hoek van het perceel betekent dat het overige deel van het perceel gebruikt kan worden voor productiedoeleinden) is dit een voordeel, ook landschappelijk gezien is deze bundeling voordelig.

Worden er duurzame materialen en grondstoffen in bedrijfsvoering toegepast?

- ☐ Nee
☒ Ja, namelijk:

De nieuwe gebouwen dienen te voldoen aan de strenge eisen uit het Bouwbesluit. Hierdoor wordt ook het gebruik van duurzame, brandveilige, energiezuinige bouwmaterialen verstaan.

Vindt er hergebruik van materialen etc. plaats?

- ☒ Nee
☐ Ja, namelijk:

Overige:

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut:

- ☒ Nee
☐ Ja, namelijk:

G. Verstening

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

- ☐ Nee
☒ Ja

Welke (sloop)maatregelen worden getroffen?

- ☒ Op de bouwka­vel:

Het grootste gedeelte van de nieuwe bedrijfslocatie wordt in gebruik genomen als tasveld. Dit betreft een akker, overdekt met worteldoek. Dit doek komt permanent op de gronden te liggen vanwege de teeltwijze van de planten. Voorheen werden containervelden als verharde terreinen ingericht met klinkers of beton. Deze wijze van containerteelt wil men ter plaatse bewust niet toepassen door het landschapsontsierende effect, de hoge mate waterhuishoudkundige maatregelen die dan benodigd zou zijn en de grote kostenpost.

- ☐ Op een andere kavel in eigendom:
☐ Elders in de omgeving:

H. Veiligheid /overstroming

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

- ☒ Nee
☐ Ja

Hoofdstuk 8: Realisatie en planning

8.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

- ☒ Ja
☐ Nee

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

- ☒ Ja
☐ Nee

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. bouwkaavel:

Begin 2009 (jaartal)

- ☒ M.b.t. tegenprestaties:

2009 (jaartal)

Wanneer worden de tegenprestaties getroffen:

- ☐ Voorafgaand aan uitbreiding, want
- ☒ Gelijktijdig met uitbreiding, want de werkzaamheden voor bouwrijp maken / bouw / plant bomen zullen zo veel mogelijk tegelijkertijd plaats vinden zodat het eindresultaat zo snel mogelijk wordt bereikt.
- ☐ Na uitbreiding, want

Waar worden de maatregelen getroffen

- ☐ Op de bouwkaavel
☒ Buiten de bouwkaavel

8.3 Borging

Hoe worden de tegenprestaties geborgd?

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

Met welke partij(en) worden afspraken gemaakt cq overeenkomsten gesloten?
Gemeente Maasbree en de ondernemer

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

- ☒ Ja
☐ Nee, namelijk

Wanneer is / wordt naar verwachting deze overeenkomst gesloten:
Medio 2008

Hoofdstuk 9:Afronding

Aantal bijlagen: 4 stuks

Opmerkingen naar aanleiding van het bedrijfsontwikkelingsplan?
PM

Aldus naar waarheid ingevuld,

Overleg met gemeente gevoerd?

☐ Ja

☒ Nee

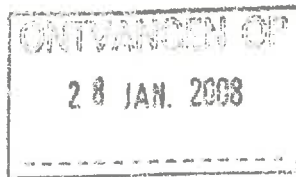
Plaats: PM

Datum: PM

Bijlage 1
Principebeoordeling gemeente Maasbree



Gemeente Maasbree



Mevrouw A. Bos
Heikampweg 2 a
5995 RN Kessel Lb

Uw kenmerk

Uw brief van
25-10-2007

Ons kenmerk
PZ/O/PA-2007076

Behandeld door
H. Boomsma

Doorkiesnummer
077-465 61 47

Bijlage(n)
-

Onderwerp

Uw principa aanvraag onder nummer PA-2007076

Maasbree
25 JAN. 2008

Geachte mevrouw Bos,

Op 26 oktober 2007 ontvingen wij uw principeverzoek betreffende het vestigen van en agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk ongenummerd te Maasbree, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie P, nrs. 64 en 411. Over uw verzoek kunnen wij u het volgende medelen.

Bestemmingsplan

Uw verzoek is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'. Daarin heeft het de bestemming 'Agrarisch gebied (A)'. Er is geen agrarisch bouwperceel gedefinieerd en er zijn momenteel geen gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig. De gronden zijn bestemd voor duurzame agrarische bedrijfsuitoefening. Er mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken geen gebouw zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatig beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden. Omdat het plan het plaatsen van gebouwen behelst, is het strijdig met de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Omdat uw verzoek gaat om het telen van producten in grondfolie dan wel in hardhouten bakken, wordt uw bedrijf gezien als niet grondgebonden. Binnen het bestemmingsplan worden hiervoor geen vrijstellings- dan wel wijzigingsbevoegdheden geboden.

Ons college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hiertoe dient een integrale afweging te worden gemaakt van de relevante belangen.

Kadernota 2004

In de Kadernota worden de mogelijkheden aangegeven voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Daarvoor is het nodig dat nieuw te vestigen bedrijven met een bedrijfsplan aangeven wat de aard is van de gewenste agrarische ontwikkeling en wat de effecten hiervan zijn op de omgevingskwaliteit. De beoordeling van aanpassingen in de bouwkegel vindt in alle gebieden en voor alle bedrijfstakken plaats middels een BOM+ beoordeling. De maximale vergroting en de daar tegenover te stellen tegenprestaties worden in overleg met de ondernemer per individueel bedrijf vastgesteld door de gemeente en vastgelegd in een contract. Nieuwvestiging is volgens de kadernota *niet* mogelijk voor gebieden die zijn aangeduid als projectvestiging LOG (Landbouw Ontwikkelings Gebieden).

Concept concept structuurplan 'Buitengebied Peel en Maas'

In onze vergadering van 2 januari 2008 hebben wij besloten dat bouw- en principeaanvragen mogen worden getoetst aan het "structuurplan Buitengebied Peel en Maas" van 21 december 2007.

Ten aanzien van nieuwvestiging van niet-grondgebonden land- en tuinbouwbedrijven geldt in algemeenschap dat hieraan kan worden meegewerkt via een BOM+ plan, tot maximaal 1,5 ha en na levering van een extra tegenprestatie. Een agrarisch bouwkwavel wordt daarnaast alleen toegekend aan een volwaardig agrarisch bedrijf. De bouw van een bedrijfswoning mag pas worden toegestaan aan een volwaardig agrarisch bedrijf, wanneer de bedrijfsgebouwen al functioneren. Voor de verschillende gebiedstypen is deze mogelijkheid nader uitgewerkt.

In het structuurplan vallen uw percelen binnen de gebiedstypologie Grootchalige open ontginningslandschappen. Hiervoor geldt eveneens dat met een BOM+ plan en tot maximaal 1,5 ha medewerking kan worden verleend aan de nieuwvestiging, onder de opmerking dat deze dan buiten de aanduiding LOG/ concentratie glastuinbouwgebied/ projectvestiging dient te vallen. Uw percelen vallen in een zoekgebied voor projectvestiging/incidentele nieuwvestiging LOG. Omdat het gaat om nog niet definitief begrensde zoekgebieden, wordt ook aangegeven dat op de definitieve begrenzing niet moet worden vooruitgelopen. De ligging in het zoekgebied is daarom geen belemmering voor onderhavig verzoek.

Zoekgebied projectvestiging/incidentele nieuwvestiging LOG

Onderhavig verzoek is in het "Reconstructieplan Noord en Midden Limburg" aangeduid als zoekgebied LOG. De gemeente zal uiteindelijk nog moeten besluiten om dit zoekgebied ook daadwerkelijk aan te duiden als LOG. Indien dit gebeurt wordt in dit gebied ruimte gecreëerd voor de vestiging van intensieve veehouderijen die zich op andere plaatsen in de gemeente niet verder kunnen ontwikkelen.

De aanduiding van een gebied als LOG sluit andere ontwikkelingen in dit gebied niet uit. Het is dan ook mogelijk om naast intensieve veehouderijen andere agrarische bedrijven toe te laten in dit gebied. Dit gaat echter wel ten koste van het totale areaal dat gereserveerd wordt voor intensieve veehouderijen.

Uw bedrijf behoort niet tot de bedrijven die vallen onder een LOG, namelijk intensieve veehouderij (pluimvee en varkens). De benodigde grootte van uw bedrijf (de percelen meten gezamenlijk ca. 2,5 hectare) is echter dusdanig gering dat de ruimte voor intensieve veehouderijen door de vestiging van uw bedrijf slechts in beperkte mate wordt verminderd.

POL 2006

Het uitgangspunt van het provinciaal beleidskader, is het (zo mogelijk) bieden van ontwikkelingsruimte voor volwaardige agrarische bedrijven, rekening houdend met de omgevingskwaliteiten, mits de gebiedskwaliteit als geheel er op vooruit gaat. Hierbij moet gestreefd worden naar een zo compact mogelijke kavel op basis van een afweging van agrarische belangen en andere belangen en waarden.

In het POL zijn de betreffende gronden gelegen in de perspectieven P5a en P5b, zijnde resp. ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme en dynamisch landbouwgebied. In het volledige gebied aangeduid als P5 wordt optimale ontwikkelingsruimte geboden voor de ontwikkeling van land- en tuinbouw in al haar diversiteit. Beperkingen zijn in dit gebied alleen aanwezig voor niet-grondgebonden landbouw (waarmee bedoeld wordt op intensieve veehouderijen), behalve in het gebied nader aangeduid als P5b. In het gebied aangeduid als P5b (Dynamisch landbouwgebied) wordt tevens ruimte geboden voor niet grondgebonden landbouw. Dit betekent echter niet dat voor de ontwikkeling van andere agrarische bedrijven dan intensieve veehouderijen in dit gebied geen ruimte meer zou zijn. Per gebied is bepaald welke mogelijkheden voor nieuwvestiging en uitbreiding bestaan. In het betreffende gebied kan een nieuwe bouwkwavel worden toegestaan met een maximale grootte van 1,5 hectare, mits door middel van BOM+ een verbetering van de landschappelijke omgevingskwaliteit bereikt wordt. Gevolg van het toestaan van andere agrarische bedrijven dan intensieve veehouderijen is uiteraard wel dat de ruimte voor deze intensieve veehouderijen verder beperkt wordt.

Omdat uw bedrijf in eerste instantie ca. 2,5 hectare bedraagt, geldt ook hier dat de impact op de ruimte die gereserveerd wordt voor intensieve veehouderijbedrijven, gering is.

In de paragraaf betreffende water, wordt het gebied waarin uw verzoek gelegen is, aangeduid als "bufferzone prioritaire verdroogde gebieden". Deze gebieden zijn aangewezen ten behoeve van verdrogingsbestrijding. In deze gebieden ligt de nadruk op de uitvoering van maatregelen als peilopzet, beperking beregning, vermindering drainagecapaciteit en verhogen drainagediepte (waterconservering). Via de Verordening Waterhuishouding handhaaft de provincie het zogenaamde stand-still principe in de bufferzones, hetgeen inhoudt dat onttrekkingen van grondwater door nieuwe inrichtingen niet zijn

toegestaan. De waterschappen dienen bij vergunningverlening de negatieve effecten van drainages op natte natuurgebieden tegen te gaan. Voor het waterbeheer in de landbouw wil de provincie buiten de bufferzones samen met de waterschappen en de agrarische sector zo efficiënt mogelijk omgaan met grondwater (Beregenen op maat).

Over de wijze waarop met de bufferzone zal worden omgegaan, hebben wij van u geen informatie ontvangen. Dit onderwerp dient tot uiting te komen in het benodigde BOM+ plan.

Overige aspecten

Milieu

De nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf gericht op tuinbouw vormt qua bedrijfsvorm geen belemmering voor omliggende woningen en bedrijven. Wel is de afstand tot met name de Sevenumsdijk 14 maar ook de Asbroekweg 2b zo gering, dat een akoestisch onderzoek nodig is om de consequenties van het aan- en afrijdend verkeer te bepalen.

Archeologie

De percelen zijn gelegen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Ook is het plangebied groter dan 2500 m². Er is daarom nader archeologisch onderzoek nodig.

Afweging

Uit bovenstaande blijken er vanuit het beleid mogelijkheden te zijn voor het toekennen van een nieuw bouwkaavel ten behoeve van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf op het aangegeven perceel aan de Sevenumsdijk.

Aan de nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het algemeen zijn een aantal voorwaarden verbonden. Onderhavig verzoek geeft nog niet voldoende informatie om aan de voorwaarden te toetsen. Hieronder volgen de ontbrekende punten:

- ✓ ■ Er is een bedrijfsplan nodig om de volwaardigheid en de aard van het bedrijf aan te tonen, alsmede de effecten van de nieuwvestiging op de omgeving; In verband met eventuele toekomstige uitbreiding van het bedrijf moeten tevens de toekomstplannen worden aangegeven;
- ✓ ■ Er moet een BOM+ plan worden opgesteld.
- ✓ ■ Er is een akoestisch onderzoek nodig om inzicht te krijgen in de consequenties van de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe bedrijf op de omliggende woningen/bedrijven.
- ✓ ■ Er is een archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Bovenstaande overziend, concluderen wij dat wij positief staan tegenover uw plannen. Alvorens wij daarover echter een definitief standpunt kunnen innemen, hebben wij van u een bedrijfsplan, een BOM+ plan/ landschappelijk inrichtingsplan, een akoestisch en een archeologisch onderzoek nodig. Nadat wij deze stukken van u hebben ontvangen, leggen wij deze voor advies voor aan de daartoe bevoegde instanties. Wanneer op de stukken een positief advies komt, kan een definitief standpunt worden ingenomen over uw principeverzoek.

BOM+ regeling

Ten aanzien van uw verzoek geldt dat door het realiseren van natuurcompenserende maatregelen in het kader van de BOM+ regeling mogelijkheden ontstaan voor de gewenste ontwikkeling. De BOM+ regeling vloeit voort uit het provinciaal omgevingsplan (POL).

In hoeverre uw plannen tegemoetkomen aan de uitgangspunten van Perspectief 5 zal moeten blijken uit het BOM+ plan. In dit plan dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke inpassing van uw bedrijf. Dit geldt zowel voor de gebouwen als voor de buitenopslag en de voor de teelt benodigde overige bouwwerken (zoals hekwerken).

De verbetering van het landschap dient aangetoond te worden door middel van minimaal een erfbepantingplan. Ook dient in het plan tot uiting te komen hoe met de waterhuishouding op het terrein/ de bufferzone prioritaire verdroogde gebieden wordt omgegaan. Dit plan zal ter beoordeling worden voorgelegd aan de BOM+ commissie van de provincie Limburg.

Leges

Voor de behandeling van uw principeverzoek bent u ons ingevolge de legesverordening legeskosten verschuldigd van 100 euro. U ontvangt van ons separaat een rekening voor de betaling van dit bedrag.

Wanneer u overweegt om uw verzoek voort te zetten en wij kunnen instemmen met het doorlopen van de benodigde vrijstellingsprocedure, zijn daarvoor opnieuw legeskosten verbonden. Indien artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt toegepast worden de bouwleges verhoogd met € 1.106,00 + 0,9% van de bouwkosten.

Ons standpunt op uw principa aanvraag is geen besluit ingevolge de Algemene wet bestuursrecht en is derhalve niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Indien u vragen heeft, kunt u contact opnemen met onze medewerkster H. Boomsma op bovengenoemd telefoonnummer. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Maasbree,
de secretaris, de burgemeester,

mr. M.H.M. Ohlenforst

G.C.G.M. Rabelink

Afschrift verzonden aan/ bestemd voor

Silvrants Architecten B.V. t.a.v. de heer W. Silvrants, Postbus 7170, 5980 AD te Panningen

Bijlage 2
Plantlijst met onderhoudsparagraaf

Plantlijst met onderhoudsparagraaf



a. Houtsingel**% aantal per groep**

Aan de oostzijde van het projectgebied wordt een houtsingel met een lengte van ongeveer 75 m. en een breedte van 6 m. aangelegd. (tussen de schuren)

Inlandse eik	<i>Quercus Robur</i>	15	5
Gewone es	<i>Fraxinus Excelsior</i>	15	4
Vuilboom	<i>Rhamnus Frangula</i>	20	5
Gewoon kornoelje	<i>Cornus Sanguinea</i>	10	2
Gewone hazelaar	<i>Corylus Avalana</i>	15	3
Gelderse roos	<i>Viburnum Oplulus</i>	20	5
Boswilg	<i>Salix Cinerea</i>	5	3

De onderlinge plantafstand is 1,25 m en het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 60 – 80 cm. Het plantsoen wordt groepsgewijs aangeplant, zoals hierboven aangegeven om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren.

Opgaande bomen		aantal
Inlandse eik	<i>Quercus Robur</i>	4
Gewone es	<i>Fraxinus Excelsior</i>	3

De opgaande bomen worden op een afstand van 10 m van elkaar aangeplant (afwisselend). De aanplantmaat bedraagt 16 – 18.

Onderhoud

Het beheer is afgestemd op het laten groeien van de beplanting, zodat het een groene afscherming vormt richting het omliggende buitengebied. Periodiek onderhoud (in de vorm van snoeien en uitdunning) zal plaatsvinden.

b. Elzensingel**% aantal per groep**

Vuilboom	<i>Alnus glutinosa</i>	80	5
Gewone hazelaar	<i>Corylus Avalana</i>	10	3
Boswilg	<i>Salix Cinerea</i>	10	3

Aan de westzijde van het projectgebied wordt een houtsingel met een lengte van ongeveer 200 m en een breedte van 6 m. Deze singel wordt tussen de Sevenumsdijk en de Westeringse kemp aangelegd als afscherming van het bedrijf, alsmede een ecologische verbindingzone. Deze singel krijgt de mogelijkheid zich natuurlijk te ontwikkelen, wat weinig onderhoud vergt. Periodiek snoeien / uitdunning van de singel behoort echter tot de mogelijkheden.

c. Beplantingsstrook langs de Sevenumse Dijk

Ten zuiden van de greppel langs de Sevenumse Dijk komt een beplantingsstrook van 2 meter breed en 154 meter lang (onderbroken door in- en uitritten). De planten worden in een driehoeksverband neergezet, 378 in totaal.

		%	aantal per groep
Gewoon kornoelje	<i>Cornus Sanguinea</i>	40	2
Gewone hazelaar	<i>Corylus Avellana</i>	30	3
Gelderse roos	<i>Viburnum Opulus</i>	30	5

Onderhoud

Het beheer is afgestemd op het laten groeien van de beplanting, zodat het een groene afscherming vormt tussen het bedrijf en de weg. Het nieuwe groen mag niet zo hoog worden als de wegbeplanting. Periodiek onderhoud (in de vorm van snoeien en uitdunning) zal plaatsvinden, waarbij de planten niet hoger mogen worden dan 2,5 m.

Bijlage 3

Bedrijfsplan

**Aalman Agrarische
Adviesring**

Aalman Agrarische Adviesring
is een handelsnaam van
Triple-A adviseurs B.V.

Kerkstraat 4, Ubscheberg
6367 JE Voorrandaal
T (045) 575 32 55
F (045) 675 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Beekum
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

info@aalmans.com
www.aalmans.com

KvK 14048217
BTW 5116.84.811.8.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL76 RABO 0131 8094
44

(per mail d.d. 27-03-09)

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Beekum
6202MA5700

Provincie Limburg
Afdeling R.O.
T.a.v. de heer R.J. Paulussen
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

Datum 27 maart 2009
Betreft Toezending stukken inzake herstellen omissies c.q. wijziging in
bedrijfsontwikkelingsplan d.d. 15 mei 2008
Oms kenmerk 09/25507/B/M/HS

Geachte heer Paulussen,

Namens cliënte, mevrouw A. Bos, Heikampstraat 2 te (5995 RN) Kessel, richt ik mij tot u met het volgende.

Mevrouw A. Bos heeft ons bureau ingeschakeld om haar plan vanuit agrarisch oogpunt nader te verduidelijken en te onderbouwen.

Vanwege ziekte kon ik u de vorige week en de week daarvoor niet bereiken. Ik had met u de uitgangspunten uit het bedrijfsontwikkelingsplan van 15 mei 2008 willen doorspreken, zoals dat namens cliënte in het kader van een BOM+ procedure aan u is voorgelegd.

Zoals u vanmorgen voorstelde doe ik u onderhavige informatie met bijlagen, ten behoeve van een vlotte afhandeling, per mail toekomen. U bespreekt dit vervolgens met collega K. Demacker en indien nodig hebben we vervolgens nader overleg.

- Inleiding

Zoals vanmorgen telefonisch kort besproken is er in het bedrijfsontwikkelingsplan van 15 mei 2008 per abuis deels uitgegaan van de teelt van foutieve gewassen.

In het bedrijfsontwikkelingsplan wordt gesproken van het opkweken van verschillende boom- en struiksoorten en dan in hoofdzaak het telen van Haagbeuk, Beuk en Liguster. De producten worden geteeld in bakken, als een soort kant en klaar haag. Op grond van die uitgangspunten komt u in uw BOM+ advies van 19 december 2008 (kenmerk: CAS200800004694, DOC2008000014771) terecht tot de conclusie dat uit de stukken niet afdoende blijkt, dat hier sprake is van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering en dat cliënte zichzelf dient te overtuigen van de volwaardigheid van haar bedrijf.



Op onze dienstverlening zijn de
eigene voorwaarden van
toepassing die u vindt op
www.aalmans.com.

09/25507/B/M/HB, pagina 2 van 3

Het is juist dat middels het opkweken van planten in bakken een soort kant en klare tuinafstering wordt gecreëerd welke voor velerlei doelen geschikt zijn. Ook is het juist dat Haagbeuk, Beuk en Liguster binnen het bedrijf wordt gekweekt. De kweek van Haagbeuk, Beuk en Liguster vindt echter in beperkte mate plaats. In hoofdzaak zullen er klimplanten worden opgekweekt omdat die eenvoudiger in bakken zijn te telen, sneller groeien, vlotter aan haagvorming doen en eenvoudig zijn te onderhouden. Op dit punt is sprake van omissies in het bedrijfsontwikkelingsplan.

Binnen het bedrijf zal 15 tot 20% van de teelt bestaan uit Haagbeuk, Beuk en Liguster (samen te vatten onder de noemer "bos- en haagplantsoen"). De overige 80 tot 85% van de teelt zal bestaan uit de teelt van Klimplanten; in hoofdzaak Hedera (klimop) en in beperkte mate Parthenocissus (wingard). Bij een netto teeltoppervlakte van 1,5 hectare komt dit neer op de teelt van circa 0,3 hectare bos en haagplantsoen en circa 1,2 hectare klimplanten.

- Berekende bedrijfsomvang in Nge

Omdat het bedrijf in de aangegeven vorm nog niet wordt geëxploiteerd, beschikt mevrouw Bos nog niet over werkelijke bedrijfsresultaten en/of boekhoudkundige gegevens waaruit de volwaardigheid blijkt of waaraan de volwaardigheid kan worden getoetst.

In dat geval wordt de bedrijfsomvang berekend op basis van de zogenaamde Nge-normen welke jaarlijks door het LEI worden gepubliceerd. Onderstaand is gerekend met de laatst gepubliceerde gegevens (2008).

Die Nge is een norm voor de economische omvang. Een bedrijf met een omvang van ongeveer 70 Nge wordt daarbij als een volwaardige eenheid beschouwd.

Vorenstaande teeltomvang resulteert in de volgende bedrijfsomvang:

omvang	NGE-norm	totaal NGE
- 0,3 hectare bos- en haagplantsoen	10,5634	3,17
- 1,2 hectare klimplanten	69,0845	82,90
	Totaal:	86,07 Nge

Uit vorenstaande volgt dat met de voorgestane bedrijfsopzet op de locatie aan de Sevenumsedijk ong., om te komen tot een plantenkwekerij, op grond van de daarvoor geldende Nge-normering sprake is van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering.

Gezien het feit dat u extra meerwaarde creëert door een kant- en klaar product in de vorm van een soort tuinafstering, te leveren, mag worden verwacht dat de feitelijke economische omvang zelfs hoger zal liggen dan naar voren komt uit de berekende gemiddelde Nge-normering.

- Uittreksel uit bedrijfsplan en exploitatiebegroting

Op verzoek van mevrouw Bos hebben we tevens een haalbaarheidsanalyse voor haar plan uitgevoerd, gericht op de teelt van klimplanten in bakken (pot). Als uitgangspunt daarbij hebben we de normen uit de KWIN en ervaringsgegevens voor wat betreft de investeringen gehanteerd. Bijgevoegd treft u een uittreksel uit die haalbaarheidsanalyse aan. Het betreft het bedrijfsplan en de exploitatiebegroting.

Uit de exploitatiebegroting van deze haalbaarheidsanalyse volgt dat er bij een teelt van 1,2 hectare klimplanten, los van de 0,3 hectare Haagbeuk, Beuk en Liguster, al sprake is van een te verwachten netto bedrijfsresultaat van ruim € 55.000,- op jaarbasis.

- Teeltplan

In het eerste jaar wordt 1 hectare in gebruik genomen voor de teelt van klimplanten en wordt de bedrijfsloods gerealiseerd voor de opslag en verwerking van producten. In het tweede en derde jaar wordt de resterende oppervlakte klimplanten (0,2 hectare) en bos- en haagplantsoen (0,3 hectare) aangelegd. Tevens wordt dan het buitenterrein verder ingericht en wordt de bedrijfswoning gerealiseerd. In het vierde jaar komt het bedrijf daarmee volledig in bedrijf.

Met de teelt van 1 hectare klimplanten is sprake van een bedrijfsomvang van ruim 69 Nge. Dit is nagenoeg een volwaardige bedrijfsvoering bij aanvang. Voor het overige volgt uit het teeltplan, dat het bedrijf zich nagenoeg direct ontwikkeld in de richting van een volwaardige eenheid.

Voor eventuele vragen omtrent vorenstaande, dan wel voor het maken van een nadere afspraak voor het geven van een toelichting, kunt u contact opnemen met ondergetekende onder telefoonnummer: 0475-459260.

Voor zover onderhavige gegevens voldoende duidelijkheid geven omtrent de volwaardigheid van het bedrijf, moge ik u vragen ons op grond van die gegevens een hernieuwd BOM+ advies te doen toekomen.

Tenslotte moge ik u het volgende verzoeken.

Aangezien onderhavige toelichting en met name ook de bijlagen niet voor derden bedoelde interne bedrijfsinformatie bevatten, moge ik u verzoeken deze stukken vertrouwelijk te behandelen en niet zonder voorafgaande toestemming van cliënt en/of ondergetekende aan derden ter inzage te geven.

In het vertrouwen u hiermede vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd,

verblijft,

hoogachtend,

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

c.c: mevrouw. A. Bos
Silvrants Architecten, de heer Silvrants

ing. H.N.J.M. Steins

Bijlagen: - Bedrijfsplan containerteelt klimplanten
 - Exploitatiebegroting klimplanten

Bedrijfsplan containerteelt A. Bos Kessel

Uitgangspunten:

bruto oppervlakte 2 ha
 netto oppervlakte containerteelt 15.000 m²
 containerteelt klimplanten in pot
 omzet, arbeid en toegerekende kosten volgens KWIN boomteelt
 woning privé

Investeringsplan	bedrag	rente %	bedrag	afschrijving %	bedrag
2 ha grond á € 10,-/m ²	200.000	5,5%	11.000	0,0%	0
aanleg containerveld 15 000 m ² á € 8,-/m ²	120.000	5,5%	6.600	20,0%	24.000
loods / bedrijfsruimte	175.000	5,5%	9.625	5,0%	8.750
machines en werktuigen	30.000	5,5%	1.650	20,0%	6.000
bedrijfskapitaal € 20,-/m ²	300.000	5,5%	16.500	0,0%	0
afronding / onvoorzien	25.000	5,5%	1.375	10,0%	2.500
totaal	€ 850.000		€ 46.750		€ 41.250

overige kosten	bedrag
onderhoud	3.500
brandstoffen	1.600
verzekeringen	5.000
accountant en advieskosten	4.000
overige algemene kosten	5.500
totaal overige kosten	€ 19.500

arbeid	bedrag
aantal uren per 100 m ²	48
bij 15.000 m ²	7.200
op basis van gemiddeld uurloon	€ 15
totale arbeidskosten	€ 108.000

Bijlage 4
Beoordeling provincie

provincie limburg



T.A.V.

WIM.

Gemeente Maasbree
Postbus 8000
5993 ZG MAASBREE

Ter Kennisneming

VERZONDEN 19 DEC. 2008

Afdeling RO
Oms kenmerk CAS200800004694
DQC200800014771

Behandeld R.J. Paulussen
Telefoon (043) 389 7396
Fax
Email rj.paulussen@prvlimburg.nl
Maastricht 17 december 2008
Verzonden

Uw kenmerk PZ/O/PA-2007076
Bijlage(n) -

Onderwerp
BOM+ advies mw. Bos, Heikampstraat 2 Kessel

Voorliggend advies van de BOM+ Adviescommissie heeft betrekking op de principeaanvraag van de gemeente Maasbree, ingekomen op 23 oktober 2008.

Mevrouw Bos is voornemens op de nieuwvestigingslocatie aan de Sevenumsedijk te Maasbree een plantenkwekerij op te richten.
Reden voor het verzoek van deze nieuwvestiging is de wens om een eigen plantenkwekerij te starten.

Het oordeel van de BOM+ Adviescommissie is dat deze aanvraag nog niet past binnen de kaders en randvoorwaarden welke in zijn algemeenheid aan een dergelijke aanvraag kunnen worden gesteld in het kader van het POL2006, de POL-uitwerking BOM+ en de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg. Uit de stukken blijkt niet dat er hier sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf of een bedrijf dat zich in de richting van een volwaardig agrarisch bedrijf ontwikkelt. U dient zich ook zelf te overtuigen van de volwaardigheid van dit bedrijf. Bij de definitieve aanvraag dient een en ander inzichtelijk gemaakt te worden door bijvoorbeeld het aanleveren ten een taaltplan voor de komende jaren en door inzicht te geven in de afzetcontracten. Op basis van een toets aan de website van het LEI blijkt dat de 1,5 ha (omvang tasveld) bos- en haagplantsoen (zoals blijkt uit het ingediende Bedrijfsontwikkelingsplan) gelijk staat aan 15,85 NGE. Een volwaardig bedrijf dient tenminste 70 NGE te zijn.

Prat mee over Limburg! www.limburg.nl/burgerforum

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel +31 (0)43 389 99 99
Fax +31 (0)43 381 80 98
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.26.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 53 (richting Gulpen)
Lijn 57 (richting Gulpen)

provincie limburg

**TEGENPRESTATIES IN HET KADER VAN BOM+**

BRO Tegelen beschrijft de voorziene maatregelen in het kader van BOM+ in een landschappelijk inpassingsplan d.d. 15 mei 2006. De maatregelen moeten toegespitst zijn op het bedrijf en zijn omgeving.

Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen het verplichte basispakket en aanvullende tegenprestaties. Het verplichte basispakket wordt ingevuld door landschappelijke inpassing en waterafkoppeling van de nieuwe bebouwing. In dit geval is er geen invulling gegeven aan de inpassing van de nieuwe bebouwing. Wel is voorzien in een wadi van 450 m³.

De aanvullende tegenprestaties omvatten:
- 12 are singelbeplanting.

CONCLUSIE

De BOM+ Adviescommissie heeft de aanvraag negatief beoordeeld.

Bij de voorliggende aanvraag is de balans tussen enerzijds het landschap, de cultuurhistorie, natuur, water en milieu, en anderzijds de voorgenomen bedrijfsontwikkeling niet in evenwicht. Er vindt geen landschappelijke inpassing plaats van de nieuwe bebouwing. Gedacht zou kunnen worden aan onderbegroeiing tussen/onder de bomen aan de Sevenumsedijk. Verder is niet aangetoond dat het hier gaat om een volwaardig agrarisch bedrijf. Zie hierboven voor de nadere motivering.

Wanneer u de gewijzigde aanvraag ter heroverweging aan ons voorlegt, dient er ook een privaatrechtelijke overeenkomst bij de stukken te worden gevoegd. Deze ontbreekt voorts nog.

Wallicht ten overvloede merk ik op dat aspecten als geluid, bodem en milieu die bij deze zaak aan de orde kunnen komen niet in de advisering zijn betrokken.
Voorliggende adviesbrief wordt in kopie gericht aan de initiatiefnemer mevrouw Bos, Heikampstraat 2, 5995 RN Kessel.

Ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

DOC200800014771

2

Van: Paulussen, Roger [mailto:r.j.paulussen@prvlimburg.nl]

Verzonden: dinsdag 14 april 2009 7:51

Aan: Hub Steins

CC: 'Charles Bronzwaer'; 'Jan Vullings'

Onderwerp: RE: Nadere (verbeterde) gegevens inzake BOM+ procedure Bos te Kessel

Geachte heer Steins,

Na beoordeling van de door u aangeleverde stukken hebben mw. Demacker en ik geconcludeerd dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf of een bedrijf dat zich richting volwaardigheid ontwikkelt. Hiermee is tegemoet gekomen aan de opmerking hieromtrent in het BOM+ advies. De overige opmerkingen blijven onverkort van kracht.

Met vriendelijke groet,

Roger Paulussen

dir. r.j. paulussen | rayonplanologie afdeling ruimtelijke ontwikkeling provincie limburg | postbus 5700 6202 ma maastricht | tel: 043 384 195 | www.limburg.nl/nimte

Van: Hub Steins [mailto:hsteins@aelmans.com]

Verzonden: vrijdag 27 maart 2009 14:57

Aan: Paulussen, Roger

CC: info@silvrantsarchitecten.nl

Onderwerp: Nadere (verbeterde) gegevens inzake BOM+ procedure Bos te Kessel

Geachte heer Paulussen,

Naar aanleiding van ons telefonisch overleg hedemorgen het volgende.

Bijgevoegd treft u de nadere (verbeterde) gegevens aan inzake de bedrijfsomvang van de plantenkwekerij van mw. Bos Te Kessel.

De brief met bijlagen spreekt verder voor zich.

Graag verneem ik uw reactie, nadat u dit heeft doorgesproken met uw collega, mw. K. Demacker.

Voor vragen en voor het eventueel maken van een afspraak voor het geven van een nadere toelichting, kunt u mij bereiken onder tel. nr. 0475-459260.

Inmiddels verblijft,

Met vriendelijke groet,

Hub Steins
Aelmans ROM

t. 0475 459 260

f. 0475 459 282

m. 06 20 39 78 03

i. www.aelmans.com

De informatie in dit e-mail bericht is u vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, verspreiding, verspreiding en/of verspreiding van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Het e-mail bericht van mij naar u is afkomstig van vertrouwelijkheids. Vertrouwelijke informatie dient niet via internet aan de Aelmans

14-4-2009



"Paulussen, Roger"
<rj.paulussen@prvlimburg.nl>
25-05-2009 12:37

To "Lara.Brand@bro.nl" <Lara.Brand@bro.nl>
cc "Peter.van.de.Ligt@bro.nl" <Peter.van.de.Ligt@bro.nl>,
"Gabriël Van Houtert" <gabriel.van.houtert@maasbree.nl>,
"Charles Bronzwaer" <Charles.Bronzwaer@maasbree.nl>
bcc

Subject RE: landschappelijke inpassing nieuwvestiging agrarisch
bedrijf aan de Sevenumsdijk te Maasbree

Geachte mevrouw Brand,

Naar aanleiding van uw aanvulling kan worden ingestemd met het aangepaste BOM+ plan. Wij gaan het plan niet formeel afdoen door nogmaals schriftelijk een BOM+ advies af te geven. De aanvulling is ook niet door de gemeente aan ons voorgelegd, dus ik weet niet eens of de gemeente hiermee kan instemmen.

Deze aanvulling kan bij de stukken worden gevoegd die door de gemeente naar ons worden toegestuurd bij de formele ruimtelijke procedure. Denk wel aan de privaatrechtelijke overeenkomst!

Een afschrift van deze mail heb ik naar de gemeente Maasbree gestuurd.

Met vriendelijke groet,

Roger Paulussen

drs. r.j. (roger) paulussen | rayonplanoloog afdeling ruimtelijke ontwikkeling provincie limburg | postbus 5700 6202 ma
maastricht | tel: 043 - 3897395 | www.limburg.nl/ruimte

Van: Lara.Brand@bro.nl [mailto:Lara.Brand@bro.nl]

Verzonden: donderdag 14 mei 2009 11:47

Aan: Paulussen, Roger

CC: info@silvrantsarchitecten.nl

Onderwerp: landschappelijke Inpassing nieuwvestiging agrarisch bedrijf aan de Sevenumsdijk te
Maasbree

geachte heer Paulussen,

Naar aanleiding van uw opmerkingen aangaande de landschappelijke inpassing van dit nieuwe bedrijf zijn aanpassingen gedaan, en doorgevoerd in het rapport en de plantlijst.

Ik hoop dat het plan hiermee aan de vereisten voldoet, en we snel kunnen beginnen aan de spoedige afhandeling. Zou u snel iets van u kunnen laten horen?

Met vriendelijke groet, ook namens Peter van de Ligt,

Lara Brand

BRO hoofdvestiging, postbus 4, 5280 AA Boxtel, Bosscheweg 107 Boxtel, T +31 (0)411 850 400, F +31 (0)411 850 401, E
info@bro.nl, I www.bro.nl, BRO I adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu BV statutair gevestigd te Vught, KvK
nummer: 160 35 801

BRO staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige
ontvangst daarvan. Dit e-mail bericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid voor BRO tot stand.

Dit e-mailbericht en de informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Dit bericht kan informatie bevatten waarop intellectuele eigendomsrechten rusten of die vertrouwelijk is of om andere redenen rechtens beschermd is. Kennisname en gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde (n) is verboden. Indien u deze email abusievelijk hebt ontvangen, brengt u ons dan op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen.
