

Bedrijfsplan /projectplan

1.1 Algemene gegevens

(bedrijfs-)naam : Zorgboerderij Hoeve de Vonkel (J.P.T. Rooymans en V.H. Peeters)
Contactpersoon : Lei Peeters (Arvalis) 06 51595344
Straat : Vonkelweg 1
Postcode/Plaats : 5872 CE Broekhuizen
Telefoonnummer :
Mobiele telefoonnummer : 06-36148405 of 06-20436037
E-mail adres : vpeeters@home.nl

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

De heer Vincent Peeters en mevrouw Jolanda Rooymans (hierna te noemen initiatiefnemers) zijn momenteel woonachtig aan de Vonkelweg 1 te Broekhuizen. De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf bestaande uit een langgevelboerderij en een voormalige stal aan de noordzijde van de Vonkelweg en een aantal stallen/loodsen aan de zuidzijde van de Vonkelweg. Aansluitend aan deze gebouwen is een perceel bos gelegen dat eveneens eigendom is van initiatiefnemers. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Horst sectie F nrs 126 en 570 met een totale oppervlakte van ca 5 ha (zie onderstaande luchtfoto).



Initiatiefnemers hebben de langgevelboerderij aan de noord zijde deels opgeknapt en zijn met de afronding van dit project bezig. Daarnaast is aan deze zijde van de weg al een gedeelte van de voormalige stal gesloopt. In het restant van deze stal zijn deels paardenboxen gerealiseerd en het andere gedeelte wordt gebruikt voor opslag van hooi en stro en voor opslag van machines en werktuigen. De gebouwen aan de zuidzijde van de Vonkelweg doen momenteel dienst als stalruimte voor diverse soorten kleinvee (ganzen, eenden, geiten, ezels etc.) en als opslagruimte voor hooi en stro.

De locatie is gelegen in een bosrijke omgeving en ligt aan diverse wandel- en fietspaden zoals de wandelroute "stempel aan de Maas" en de "Pieterpadroute" en de fietsroutes "rozenroute" en de "blauwe bessen route". Deze ligging biedt kansen voor het beoogde concept van initiatiefnemers.

Initiatiefnemers zijn voornemens om een aantal vormen van zorg aan te bieden op deze locatie o.a. dagbesteding aan mensen met een beperking, laagdrempelige dagbesteding etc. Daarnaast willen zij dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten aanbieden in combinatie met een (kleinschalige) horeca gelegenheid.

Zorgactiviteiten:

Door de opleiding tot agogisch werkster van mevrouw Rooymans is het idee ontstaan om binnen het totale bedrijfsconcept ook mensen met een zorgvraag en/of beperking te betrekken.

Aan deze mensen zal op verschillende wijzen een zinvolle dagbesteding worden geboden in de vorm van het verzorgen van het kleinvee, het werken in de tuin of in een bos, het begeleiden van de dagrecreatieve activiteiten in het bos, of het uitvoeren van lichte werkzaamheden in de kleinschalige horeca en/of verblijfsrecreatie. De cliënten die daar behoefte aan hebben kunnen op deze manier weer in contact komen met mensen zonder beperkingen en mensen zonder beperkingen kunnen in contact komen met mensen met een beperking. Binnen het te realiseren gebouw wordt een afzonderlijke ruimte ingericht waarbinnen ook andere activiteiten met de zorgcliënten kunnen plaatsvinden. De doelgroep waar initiatiefnemers zich met name op willen richten zijn mensen met een verstandelijke beperking, mensen met een autistische stoornis of mensen die burn-out zijn geraakt etc.

Daarnaast kan de mogelijkheid worden geboden voor een laagdrempelige dagbesteding voor een beperkte groep deelnemers (ca 15) en is de mogelijkheid aanwezig voor het bieden van naschoolse opvang voor ca. 10-20 kinderen.

Op deze manier wordt de aanwezige ruimte en gebouwen optimaal benut voor uiteenlopende doelen en kan er over en weer interactie plaatsvinden tussen de verschillende bezoekers aan de locatie.

Dagrecreatieve activiteiten bos:

Het is de bedoeling om in het bos een aantal dagrecreatieve activiteiten te ontwikkelen bestaande uit o.a. een natuurbelevingspad. Het is de bedoeling om in het bos een parcours uit te zetten waarvan zowel valide als mindervalide mensen gebruik kunnen maken. Één parcours wordt in de bomen aangelegd en één parcours over de grond.

Over de aanleg van dit parcours in de bomen hebben initiatiefnemers al contacten gehad met een bedrijf dat gespecialiseerd is in het op een ecologisch verantwoorde manier aanbrengen van een dergelijk parcours. De aanleg zal dan ook niet ten koste gaan van de aanwezige flora en fauna in het bos. Het parcours over de grond wordt aangelegd als een soort blote voeten pad, waarbij op blote voeten de verschillende natuurlijke elementen beleefd kunnen worden.

Daarnaast is het de bedoeling om in een gedeelte van het bos de mogelijkheid te bieden voor kinderen om met natuurlijke materialen, met respect voor de natuur creatief en actief aan de slag te gaan (bijvoorbeeld hutten bouwen etc.). De natuurlijke materialen worden door een groep kinderen gebruikt en aan het eind van de activiteit weer hergebruikt door een volgende groep. Initiatiefnemers hebben tal van creatieve ideeën voor het benutten van de natuurlijke omgeving. Dit echter allemaal met respect voor de aanwezige natuur.

Vanwege de aanduiding van het bos als EHS (tegenwoordig goudgroene natuurzone) zijn deze activiteiten met medewerkers van de provincie Limburg besproken. Zij konden instemmen met de activiteiten onder de voorwaarde dat er rondom het aangrenzende weiland (tevens eigendom van de initiatiefnemers) een haag (liefst meidoornhaag) wordt aangelegd. Onderstaand is de plek van deze haag met groen aangegeven.



Kleinschalige Horeca/ verblijfsrecreatie:

In het te realiseren gebouw zullen 2 tweepersoonskamers worden gerealiseerd ten behoeve van het bieden van nachtverblijf. Deze kunnen afzonderlijk maar ook gezamenlijk worden verhuurd. Deze kamers worden op de begane grond gerealiseerd zodat ze ook bereikbaar zijn voor minder validen. De kamers worden geschikt gemaakt voor minder validen. Initiatiefnemers richten zich bij de verhuur van deze kamers op gezinnen met een gezinslid met een beperking. Binnen de onderneming van initiatiefnemers zijn tal van voorzieningen aanwezig voor mensen met een beperking. Waardoor ook deze gasten maximaal gebruik kunnen maken van alle voorzieningen. Ook in een gedeelte van de huidige langgevelboerderij zal de mogelijkheid tot overnachten worden geboden. In dit gedeelte wordt een appartement/gastenverblijf gerealiseerd van ca. 80 m² dat geschikt is voor ca. 6 personen.

Het horecagedeelte bestaat uit een ruimte in het te realiseren gebouw alsmede een aansluitend (overdekt) terras. Het is de bedoeling dat het terras eventueel in de herfst- en wintermaanden wordt voorzien van een doorzichtig zeil, waardoor de gasten droog en beschermt tegen weersinvloeden toch kunnen genieten van de prachtige omgeving. Er zal geen sprake zijn van uitgebreide horeca. Gedacht wordt aan koffie met gebak, fris en een kleine kaart.

Initiatiefnemers zijn voornemens bovenstaande activiteiten/diensten afzonderlijk aan te bieden, alsmede als onderdeel van nog samen te stellen concepten met andere initiatieven in de omgeving. Zij zien daar gezien de gunstige ligging van de locatie en het aanbod van verschillende activiteiten veel mogelijkheden in.

Het hiervoor vermelde te realiseren gebouw wordt in plaats van een aantal (deels) te slopen voormalige bedrijfsgebouwen gebouwd. Van de oppervlakte te slopen gebouwen (370 m²) wordt ca. twee derde (246 m²) terug gebouwd, waardoor per saldo sprake is van ontstening.

Hoofdstuk 2: Reden en motivatie van uw bedrijfsontwikkeling

Beschrijf hier de belangrijkste punten van uw voornemen:

Motivering:

Vanwege de unieke ligging aan diverse toeristische routes, en vanwege de zorg-achtergrond en catering ervaring van Jolanda is het idee geboren om de hiervoor omschreven activiteiten op de onderhavige locatie uit te gaan voeren. Hierbij is tevens gezocht naar een dagrecreatieve invulling (belevingspad toegankelijk voor mindervaliden en natuureducatie), in het bos met respect voor de aanwezige natuurwaarden, welke uniek is te noemen voor de wijde omgeving. Initiatiefnemers zijn van mening met de hiervoor genoemde mix aan activiteiten een voor de omgeving uniek concept gevonden te hebben. Dit concept kan op zichzelf staand worden uitgevoerd maar er zijn ook mogelijkheden om met initiatiefnemers uit de directe omgeving concepten te ontwikkelen waarbij de activiteiten van meerdere ondernemers aan elkaar gekoppeld worden en aan bezoekers een één- of meerdaagse activiteit geboden kan worden.

Door de dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten in combinatie met de kleinschalige horeca te combineren met de activiteiten van dagbesteding, wordt een, voor alle partijen uniek concept uitgevoerd waarbinnen alle partijen en deelnemers zich thuis kunnen voelen. De cliënten met een behoefte op het gebied van dagbesteding kunnen dit binnen het onderhavige initiatief op diverse manieren invullen.

Naast bovengenoemde vormen van dagbesteding wordt binnen dit concept ook ruimte geboden voor andere dagbestedingsactiviteiten voor cliënten die daar behoefte aan hebben. Hiertoe wordt in het op te richten gebouw een ruimte ingericht waarbinnen deze activiteiten (creatief bezig zijn en slechtweervoorziening) kunnen worden uitgeoefend.

De verschijningsvorm van het gebouw wordt afgestemd op de reeds aanwezige gebouwen aan de overzijde van de weg welke gehandhaafd zullen worden. Het gebouw krijgt een natuurlijke uitstraling (gebruik van hout) aan de buitenzijde en zal verrassend worden ingericht aan de binnen zijde. Hierdoor ontstaat er een nieuw, kwalitatief hoogwaardig, eigentijds gebouw, passend in de omgeving.

De aangrenzende terreinen zullen ook op een natuurlijke wijze worden aangekleed. Deels heeft dit al plaatsgevonden middels de houten rubia afrastering rondom de dierenweide. De weide aan de noord zijde zal, zoals al eerder aangegeven, worden omzoomd met een haag (meidoorn of iets dergelijks), waardoor er een afgerond geheel ontstaat.

Sterke kanten:

De ligging tegen een bos. De ligging van de locatie aan diverse toeristische routes. Het realiseren van een dagrecreatieve activiteit welke in de wijde omgeving nergens voorkomt. De ligging in de nabijheid van andere recreatieve-/educatieve- en horecagelegenheden, waarmee één of meerdaagse concepten ontwikkeld kunnen worden. De ervaring in de zorg en de catering/horeca. Creatieve geesten van de ondernemers. Nieuwe gebouwen en nieuwe voorzieningen t.b.v. de voorgenomen activiteiten. Het ontbreken van bedrijfsactiviteiten in de omgeving waarvoor het onderhavige initiatief een belemmering kan vormen. Beschikken over een kwaliteitsborgsysteem `Kwaliteit laat je zien` van de federatie Landbouw en Zorg.

Zwakke kanten:

Onduidelijkheid in budgetten zorg (pgb of WMO). Ondernemers hebben hier echter inmiddels ervaring mee opgedaan en zullen hier steeds opnieuw op in moeten spelen.

Toetsing aan Visie verblijfsrecreatie Horst aan de Maas

Zoals reeds aangegeven is sprake van een nieuw initiatief dat deels gelegen is in een natuurgebied (bestaand bos) en deels in een gebied dat is aangeduid als bronsgroene landschapszone. Vanwege de aanduiding extensieveringsgebied in het kader van het POL 2014 is in de omgeving geen nieuwvestiging en geen grootschalige ontwikkeling van intensieve veehouderij bedrijven mogelijk. De locatie is niet binnen de beschermingszone in het kader van de beleidslijn grote rivieren gelegen.

De locatie is gelegen in het gebied 4A en 4B van de structuurvisie Horst aan de Maas. Blijkens de visie verblijfsrecreatie van de gemeente Horst aan de Maas is het in de gebieden met deze aanduiding (Bos en natuurgebieden en zoekgebieden voor bos en natuur) (onder voorwaarden) mogelijk om

logies/verblijfsrecreatie aan te bieden en dagrecreatieve activiteiten (mits passend op natuurgerichte formule) uit te oefenen.

Omdat er echter sprake is van nieuwbouw/uitbreiding heeft overleg met de gemeente plaatsgevonden. De gemeente kan onder voorwaarden instemmen met het plan. Tevens heeft overleg met de provincie Limburg plaatsgevonden vanwege de geplande dagrecreatieve activiteiten in het bestaande bos (goudgroene natuurzone). Ook de provincie Limburg heeft aangegeven, onder voorwaarde, te kunnen instemmen met de voorgenomen activiteiten in het bestaande bos.

In de visie verblijfsrecreatie is aangegeven dat nieuwe initiatieven onderscheidend en vernieuwend moeten zijn. Initiatiefnemers zijn van mening dat hun initiatief zoals hiervoor beschreven hieraan voldoet.

Initiatiefnemers zijn voornemens om een kwalitatief hoogwaardige accommodatie te realiseren. De verblijfsrecreatieve activiteit/logies en de kleine horeca voorziening zullen deels gerealiseerd worden in een nieuw te bouwen houten gebouw met de benodigde sanitaire voorzieningen met een nieuwe kleine keuken. Het gebouw komt in plaats van oude vervallen gebouwen en is/wordt qua verschijningsvorm afgestemd op de resterende bebouwing aan de overzijde van de weg. Het gebouw is gelegen tegen de bosrand aan en is daardoor al grotendeels landschappelijk ingepast.

De recreatieve verblijfsruimten zullen toegankelijk worden gemaakt voor mensen met een beperking. Hierdoor zijn deze ruimtes geschikt voor het onderbrengen van gezinnen met hun kind(eren) met beperking. De mogelijkheid zal worden geboden om de zorg van het kind/de kinderen met beperking tijdens het verblijf van tijd tot tijd over te nemen van de ouders/ vaste begeleiders, zodat deze ook van hun vrije tijd kunnen genieten en de mogelijkheid krijgen om uitstapjes in de omgeving te maken, terwijl er voor hun kind met beperking wordt gezorgd. Door de nieuwbouw van dit gebouw is een hoog kwaliteitsniveau van de voorzieningen gegarandeerd.

De personele bezetting van het (kleinschalige) horeca gedeelte zal grotendeels worden ingevuld door cliënten van de dagbesteding die daar behoefte aan hebben. Deze cliënten zullen intensief in contact komen met de gasten van de diverse activiteiten en deze gasten komen op hun beurt weer in contact komen met mensen met een beperking. Dit kan een belangrijke bijdrage leveren aan het wederzijds begrip.

Door de combinatie met natuurgerichte dagrecreatieve activiteiten in het aangrenzende bos wordt een voor de omgeving unieke combinatie gerealiseerd. Het door initiatiefnemers beoogde belevingspad (dat tevens geschikt is voor minder valide mensen) komt in wijde omgeving nog nergens voor.

Met zijn logiesverblijven in gebouwen en de horeca ruimte in het te realiseren gebouw, levert het initiatief een bijdrage aan de uitbreiding van winterharde voorzieningen, welke bovendien op een specifieke doelgroep gericht is.

Ontsluiting van de locatie zal plaatsvinden via de bestaande wegen (Horsterweg en de Vonkelweg). De Horsterweg is een doorgaande weg, de Vonkelweg wordt minder intensief gebruikt. Hierdoor zullen er geen onoverkomelijke verkeerssituaties ontstaan.

Op de locatie is voldoende ruimte aanwezig om parkeerplaatsen en fietsenstalling te realiseren ten behoeve van de gasten, zodat er geen (verkeers)overlast voor de omgeving zal optreden. Zowel aan de noord als aan de zuidzijde van de Vonkelweg is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van een parkeervoorziening van een voldoende omvang (oppervlakte ruim 2 ha).

In combinatie met de realisatie van deze activiteiten zal tevens de (afronding van de) landschappelijke inpassing van de locatie plaatsvinden (voor zover dit nog nodig is).

Door ondernemers is een prognose voor hun plannen opgesteld waarbij een zo correct mogelijke inschatting is gemaakt van de inkomsten en uitgaven. Uit deze prognose blijkt dat het initiatief voldoende inkomsten genereert om de kosten te kunnen dekken en de continuïteit van het initiatief te waarborgen. De prognose is als bijlage bijgevoegd.

De ondernemers zullen via de geëigende wegen de aandacht vestigen op hun activiteiten. Dit zullen zij enerzijds via hun netwerk bij de diverse zorginstellingen doen alsook via internet en andere social media mogelijkheden. De ligging langs goedbezochte wandel- en fietsroutes werkt positief voor de bekendheid van het initiatief. Daarnaast zullen, zoals ook al reeds aangegeven, ook initiatieven met in de nabijheid gelegen andere activiteiten worden ontplooid, waardoor de bekendheid verder zal toenemen. E.e.a. zal uiteraard ook nader worden ondersteund met een wervende folder, welke zal worden opgesteld zodra de accommodatie gereed is. Uit de eerste contacten die de initiatiefnemers al links en rechts hebben gelegd, blijkt dat er voldoende animo is voor de geplande activiteiten.

In de directe omgeving van de beoogde locatie is geen (agrarische)bedrijvigheid gelegen welke nadelig beïnvloed kan worden door de geplande activiteit, of waarvan de geplande activiteit hinder van zal

ondervinden. Op meer dan 250 m ligt een champignonkwekerij aan de Horsterweg 25. Het aan deze locatie toegekende bouwvlak is op meer dan 250 meter van het onderhavige initiatief gelegen.

Op ca 350 m van de beoogde locatie ligt een (voormalige) intensieve veehouderij (Horsterweg 16a). de milieuvergunning voor de intensieve veehouderij is ingetrokken en er is momenteel een melding in het kader van het Activiteitenbesluit van toepassing voor het houden van paarden (minimale afstand vereist van 50 m.). Dit bedrijf is in het extensiveringsgebied gelegen, waardoor op deze locatie een uitbreiding van het bedrijf niet te verwachten. Op een dergelijke afstand is van wederzijdse beïnvloeding geen sprake.

Op ruim 220 m (oude Vonkelweg 4) is een varkenshouderij bedrijf gelegen. Deze afstand is echter zo groot, dat er geen beïnvloeding over en weer te verwachten is. Bovendien moet de varkenshouderij al rekening houden met de (voormalige) (bedrijfs)woning van initiatiefnemers. Deze ligt immers op de kortste afstand tot de varkenshouderij.

Voor de rest zijn er binnen een straal van 150 m geen (agrarische) bedrijven gelegen. Op een dergelijke afstand zal het onderhavige initiatief dus geen belemmering vormen voor omliggende bedrijven en vormen deze bedrijven geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

2.2 Soort ontwikkeling

- Bestemmingswijziging agrarische bouwkaavel
 Huidig oppervlak van de agrarische bouwkaavel : ca 4000 m²
- Bedrijfsgebouw voor niet agrarisch bedrijf
 Aantal te bouwen m² : Ca 225 m²

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

Ja, namelijk

Nee

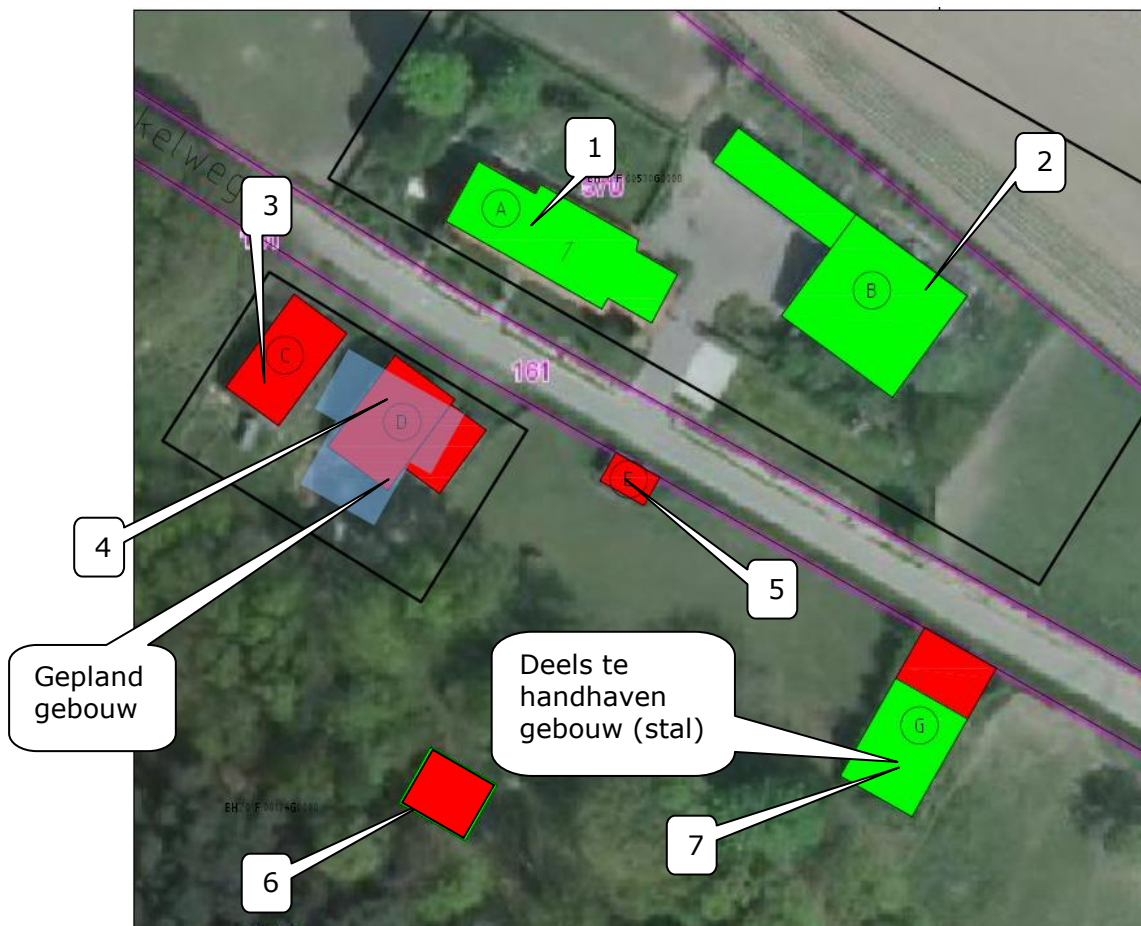
Voeg een schets (tekening) op schaal (bijvoorbeeld 1:1000 of 1: 2500) van de bestaande en nieuwe situatie en vul onderstaande tabel in.

Locatie¹:

	Bestaande gebouwen	(stal-) capaciteit of oppervlakte (m ²)	Huidige functie	Toekomstige functie	Toekomstig sloopobject Ja / Nee
1	Bedrijfswoning (langgevel boerderij)	Ca 270 m ²	Wonen	Wonen/verbl recreatie	nee
2	Stal	Ca 560 m ²	Stal/opslag	Idem huidig	Is reeds deels gesloopt
3	Loods	Ca 96 m ²	Stal/opslag	-	ja
4	Loods/stal	Ca 159 m ²	Stal/opslag	-	ja
5	stal	17 m ²	stal	-	Ja
6	Stal	Ca 32 m ²	Stal	-	Ja
7	Stal	Ca 160 m ²	Stal	Stal kleinvee	Gedeeltelijk (66 m ²)

	Nieuwe opstallen (eventueel soort / type)	capaciteit of oppervlakte (m ²)	Beoogde functie
9	Gebouw	246 m ²	Horeca,zorg en terras
10			
11			

¹ Bij meerdere locaties deze invulling herhalen.



De gebouwen aan de zuidzijde van de weg zijn opgebouwd uit diverse materialen (betonblokken, platen etc.) en zullen grotendeels worden gesloopt. Indien de rood aangegeven gebouwen worden gesloopt, is hier een oppervlakte van 370 m² mee gemoeid. Als hier twee derde van teruggebouwd mag worden, komt dit overeen met een oppervlakte van 246 m². Hiervoor in de plaats wordt een gebouw gerealiseerd een goothoogte van ca 3,50 m en een nokhoogte van ca 6 m. Initiatiefnemers zijn voornemens het te realiseren gebouw in hout uit te voeren met dakpannen als dakbedekking. Een gebouw in een dergelijke uitvoering heeft een veel betere uitstraling dan de huidige gebouwen en past veel beter in deze natuurlijke omgeving. Is ondergeschikt aan de bestaande bebouwing aan de overzijde van de weg en bovendien vindt door deze vervangende nieuwbouw een concentratie van gebouwen plaats.

Stal 7 wordt voor een deel gesloopt en het resterende deel wordt aan de buitenzijde ook bekleed met hout en voorzien van een pannen(motief) dak. Deze stal wordt in de nieuwe opzet als stal voor het kleinvee gebruikt.

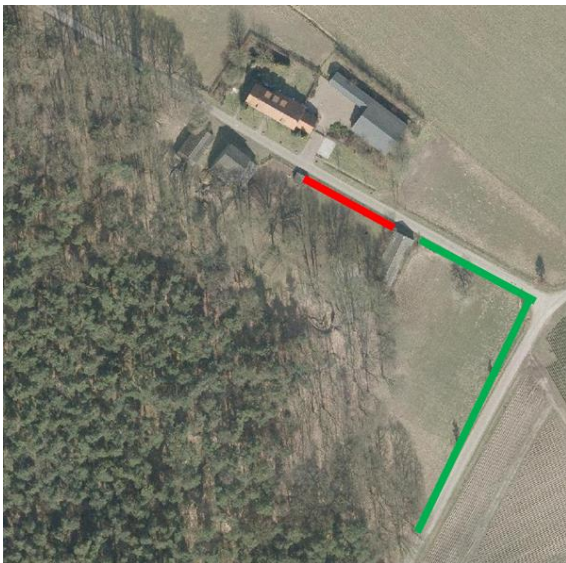
De direct aangrenzende weilanden worden in de nieuwe opzet gebruikt als weiland voor het kleinvee en zullen worden (zijn reeds) omheind met een robinia afrastering. Een dergelijke afrastering heeft een natuurlijke uitstraling en is uitermate gepast voor deze omgeving.



Voorbeeld Robinia afrastering rond kleindierenweide

Door het slopen van de aanwezige (rommelige) bebouwing, het opknappen van het nog te benutten gebouw en de realisatie van een gebouw in natuurlijke materialen en de nieuwbouw van het geplande gebouw vindt er aan deze zijde van de weg al een enorme kwaliteitsverbetering plaats (opknappen en concentreren van gebouwen).

In overleg met de provincie Limburg is aangegeven dat om een gedeelte van het aangrenzende weiland een haag zal worden geplaatst zoals onderstaand in groen is aangegeven. Met rood is de Robinia afrastering aangegeven.



Daarnaast zal deze zijde van de weg landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is echter nog geen plan opgesteld.

Aan de overzijde van de weg hoeft er niet zoveel te veranderen aan de gebouwensituatie. De langgevelboerderij is reeds/wordt nog opgeknapt. Van de aan deze zijde aanwezige voormalige stal is het overtollige deel reeds gesloopt. Het resterende gedeelte wordt deels gebruikt voor de stalling van de eigen paarden (hobby) en de opslag van hooi stro en materialen. Deze bestaande bebouwing is reeds landschappelijk ingepast. Door landschapsverfraaiing Jo Geurts is een inpassingsplan opgesteld dat reeds gerealiseerd is door initiatiefnemers. In combinatie met de met de provincie Limburg afgesproken haag aan de zuidzijde van de weg en het aangrenzende bos, is de locatie voldoende landschappelijk ingepast.

In de aan de locatie grenzende weilanden kan voldoende parkeergelegenheid/fietsenstalling worden gerealiseerd, waardoor er geen verkeersoverlast op de openbare weg ontstaat.

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 zondig 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
- Noord- en Midden-Limburg

POL-perspectief



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 checked="" type="checkbox"/>	Goudgroen en Bronsgroen		
<input checked="" type="checkbox"/>	Grondwaterbeschermingsgebied	Volledig	volledig
<input type="checkbox"/>	Waterbergend winterbed Maas	nvt	
<input type="checkbox"/>	Stroomvoierend winterbed Maas	nvt	
<input type="checkbox"/>	Beschermde dorpsgezicht / monument	nvt	

Goudgroene Natuurzone

De goudgroene natuurzone omvat bestaande bos- en natuurgebieden, gebieden die de komende jaren zullen worden omgevormd tot natuurgebied en een klein areaal landbouwgebieden waarin sprake is van agrarisch natuurbeheer (volledig omsloten door Natura2000-gebieden). Maar de zone omvat ook andere gebieden: wegen die door het gebied lopen en verspreide bebouwing, vaak agrarische bedrijven (de zgn. bouwblokken) of kloosters. Dat heeft alles te maken met het feit dat de POL-kaart niet de precisie heeft van een bestemmingsplan.

De wijze waarop met wijziging van bestemmingen binnen de goudgroene natuurzone moet worden omgegaan, is niet overal hetzelfde. De regels uit de Omgevingsverordening gelden voor de hele goudgroene zone, maar de invulling ervan varieert per situatie.

De in POL2014 opgenomen buitengrenzen van de goudgroene natuurzone passen bij het karakter van POL: vrij precies, schaal 1:10.000, maar geen begrenzing op perceelsniveau. Daardoor kan het voorkomen dat er bouwblokken doorsneden worden. Daarover is afstemming tussen gemeente en Provincie gewenst (waarbij het aan de gemeente is om waar nodig te zorgen voor afstemming met de eigenaar), echter alleen als er nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op een bedrijf voorzien worden en een aanpassing wenselijk of noodzakelijk maken.

De bestaande bos- en natuurgebieden liggen bijna altijd al precies vast in bestemmingsplannen. De nog te realiseren goudgroene natuur heeft nu meestal een andere bestemming, vaak agrarisch. De Provincie legt die nog te realiseren goudgroene natuur precies vast in het Provinciaal Natuurbeheersplan, met het oog op de realisatie van die gebieden.

Bronsgroene landschapszone

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. Het beleid is gericht op:

- Instandhouding landschapselementen;
- Bescherming en versterking leefgebieden flora en fauna;
- Versterking groenstructuur.

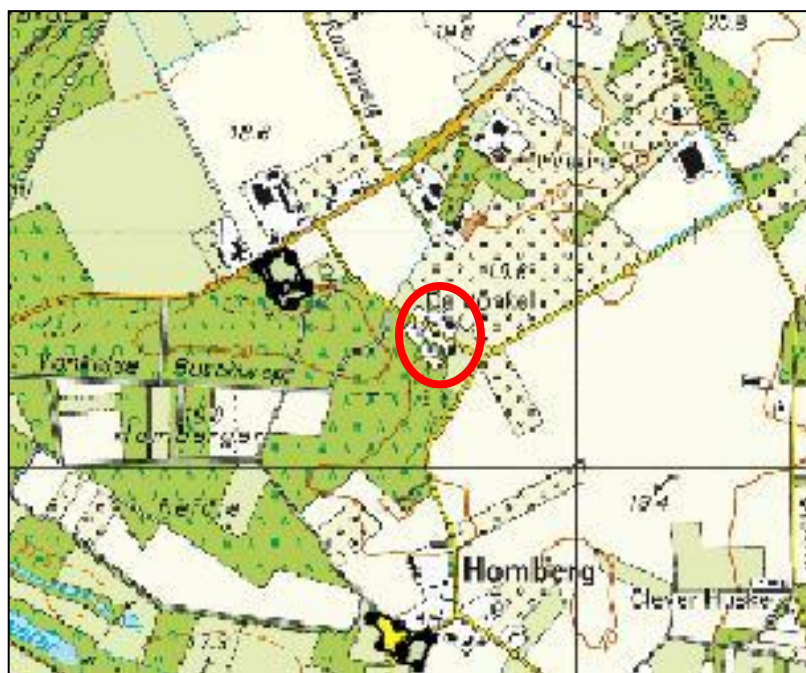
Grondwaterbeschermingsgebied

De initiatieflocatie is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Omdat er echter geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden, levert dit geen belemmering op.

Afweging POL 2014.

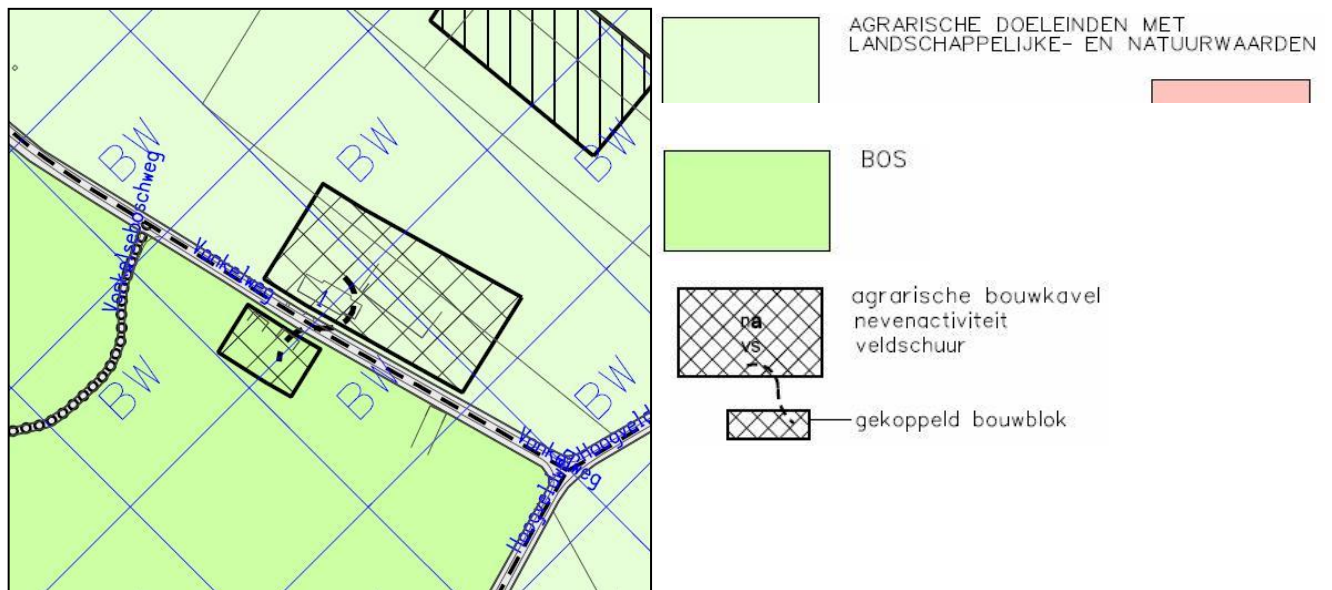
Dit bestemmingsplan voorziet in het vervallen van de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te handhaven tegen een natuurgebied aan. Dit leidt tot terugdringing van de potentiële milieubelasting voor dit natuurgebied. Binnen de bronsgroene landschapszone vindt, per saldo, een afname van gebouwen plaats. Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen de doelstellingen van het POL 2014.

Het onderhavige initiatief leidt niet tot aantasting van de wezenlijke kenmerken van het aangrenzende gebied en vormt geen belemmering voor de nagestreefde natuurontwikkeling. Derhalve vormt de aanduiding goudgroene natuurzone geen belemmering voor het onderhavige initiatief. Ook de aanduiding bronsgroene landschapszone behoeft geen belemmering te zijn voor de voorgenomen activiteiten omdat er sprake is van een bestaande locatie welke wordt aangepast.



3.2. Bestemmingsplangegevens

Naam vigerende bestemmingsplan : Bestemmingplan buitengebied 2011
(sub)bestemming bouwperceel : Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden, Bos, gekoppelde agrarische bouwkaavel



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 : 2011

Bouwkaaveloppervlak ingevolge bestemmingsplan : Ca 4000 m²

Is het plan in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan?

- Ja
 Nee, de afwijking bestaat uit:...

Omschakeling naar niet agrarische activiteit op een voormalig agrarische locatie met dag- en verblijfsrecreatieve, alsmede (kleinschalige) horeca activiteiten in en nabij een bestaand bosgebied.

In het vigerende bestemmingsplan is voor het perceel aan de zuidzijde van de Vonkelweg per abuis, en ten onrechte, de bestemming bos opgenomen voor het weiland, dat zoals ook uit de uitsnede van het POL blijkt, niet bestaat uit bestaand bosgebied. Op de luchtfoto (hieronder) is ook duidelijk te zien dat er nog steeds geen sprake is van een bestaand bosgebied. Bovendien is de combinatie "agrarische bouwkaavel" en de bestemming "bos" een onbekende in het vigerende bestemmingsplan. Het moet er dan voor gehouden worden dat er sprake is van een fout in het bestemmingsplan. Voor het weiland aan de zuidzijde van de weg ware een bestemming "agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden" meer op zijn plaats geweest.

Het vigerende bestemmingsplan bevat voor het gedeelte aan de noordzijde van de Vonkelweg de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen in een recreatieve bestemming. Voor het gedeelte aan de zuidzijde van de weg en voor de activiteiten in het bos is in een dergelijke binnenplanse wijziging niet voorzien.



Is er een planherziening in voorbereiding of in procedure

- Nee
- Ja, namelijk 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

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

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

Hoofdstuk 4: Algemene bedrijfsgegevens

4.1 Bedrijfsvorm

- Eenmansbedrijf Maatschap
 V.o.f. B.V.

4.2 Startdatum huidige bedrijfsvorm

Startdatum huidige bedrijfsvorm Nog op te richten

4.3 Ondernemers in de huidige bedrijfsvorm

Ondernemers in de huidige bedrijfsvorm:

	Persoon 1	Persoon 2	Persoon 3	Persoon 4
Naam	Jolanda Rooymans	Vincent Peeters		
Geboortedatum	6-12-67			
Hoofdberoep (full-time)	catering			
Nevenberoep + aantal uren	-			

4.4 Overige arbeidskrachten

Overige arbeidskrachten in de geplande bedrijfsvorm:

In de geplande opzet zullen de werkzaamheden door Jolanda worden uitgevoerd met zo veel als mogelijk ondersteuning van de heer V Peeters (naast zijn eigen werkzaamheden als ZZP-er) aangevuld met diverse medewerkers welke bestaan uit professionals, dagbesteders, stagiaires, mogelijk herintreders etc.

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

5.4 Grondsituatie

<input checked="" type="checkbox"/> Eigendom / pacht	Huidig (Ha)	Toekomstig
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Oppervlakte in eigendom</i>	5	5
<input type="checkbox"/> <i>Oppervlakte kortdurende pacht</i>		
<input type="checkbox"/> <i>Oppervlakte reguliere pacht</i>		
<input type="checkbox"/> <i>Oppervlakte met grondgebruiksverklaring</i>		
<i>Totaal eigendom / pacht²</i>	5	5
<input checked="" type="checkbox"/> Feitelijk gebruik	Huidig (Ha)	Toekomstig
<input type="checkbox"/> <i>Akkerbouw</i>		
<input type="checkbox"/> <i>Blijvend grasland, niet in uiterwaarden</i>		
<input type="checkbox"/> <i>Blijvend grasland, in uiterwaarden</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Grasland</i>	2,1	2,1
<input type="checkbox"/> <i>Tuinbouw volle grond (incl. fruit)</i>		
<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 type="checkbox"/> <i>Natuurlijke graslanden</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Bos (inclusief kerstdennen)</i>	2,5	2,5
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Erf (inclusief overige bebouwing)</i>	0,4	0,4
<i>Totaal feitelijk gebruik³</i>	5	5

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: Realisatie en planning

8.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

- Ja, uitvoerbaar
 Nee

Opmerkingen:

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: Z.S.M.

2016/2017 (jaartal)

- M.b.t. tegenprestaties:

2016/2017 (jaartal)

Wanneer worden de tegenprestaties getroffen:

- Voorafgaand aan uitbreiding, want
 Gelijktijdig met uitbreiding, want
 Na ontwikkeling

na afronding van de bouw

Waar worden de maatregelen getroffen

- Op of aansluitend aan de bouwka­vel. Dit is nog niet van toepassing
 Buiten de bouwka­vel

Voeg een schets toe waarop de locatie van de maatregelen en tegenprestaties staan weergegeven.

8.3 Borging

Hoe worden de tegenprestaties geborgd?

- In het bestemmingsplan
 Privaatrechtelijke overeenkomst
 Anders, namelijk

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

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

- Ja, overeenkomst conform voorbeeld BOM+/LKM
 Nee, namelijk

Wanneer is / wordt naar verwachting deze overeenkomst gesloten: ZSM

Hoofdstuk 7: Afronding

Aantal bijlagen: stuks

Opmerkingen naar aanleiding van het bedrijfsontwikkelingsplan?

Aldus naar waarheid ingevuld,

Overleg met gemeente gevoerd?

- Ja, onderhavig Nee,
plan is een
aanvulling op
reeds eerder
gevoerde
gesprekken

Plaats: Broekhuizen

Datum: 23-05-2016