

# **Bedrijfsontwikkelingsplan**

Retersbekerweg 5 te Klimmen

gemeente Voerendaal



# Bedrijfsontwikkelingsplan

Retersbekerweg 5 te Klimmen

gemeente Voerendaal

Rapportnummer: 12-03589-V-A-SV  
Dossiernummer: A11863.04  
Opdrachtgever: de heer A.J.G. Schaepkens  
Opsteller: mr. P.H.J. Soogele  
Status: definitief  
Datum: 8 november 2012

## Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Kerkstraat 4  
6367 JE Voerendaal  
T (045) 575 32 55  
F (045) 575 15 09

[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)

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

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

KvK 14048217  
BTW 8116.94.811.B.01  
Bankrekening 15.18.99.444  
BIC RABONL2U  
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu  
is een handelsnaam van Triple A adviseurs B.V.



Op onze dienstverlening zijn de algemene  
voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van  
toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemene gegevens .....</b>	<b>5</b>
1.1	Contactgegevens.....	5
1.2	Bedrijfsadres .....	5
1.3	Samenvatting bedrijfsontwikkeling.....	5
1.3.1	Algemeen.....	5
1.3.2	Huidige bedrijfsvoering.....	6
1.3.3	Toekomst bedrijf .....	6
1.3.4	Vigerende agrarische bouwka­vel en bestaande situatie .....	7
1.3.5	Beoogde bedrijfsontwikkelingen .....	7
1.3.6	Aanpassing agrarische bouwka­vel .....	7
1.3.7	Nieuw bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’ .....	8
<b>2</b>	<b>Redenen en motivatie bedrijfsontwikkeling.....</b>	<b>9</b>
2.1	Aanleiding en motivering .....	9
2.1.1	Aanleiding.....	10
2.2	Soort ontwikkeling .....	12
	<b>Leidraad voor oriënterend overleg .....</b>	<b>13</b>
2.3	Regio .....	13
2.4	Bestemmingsplangegevens.....	14
2.5	Landinrichting .....	14
<b>3</b>	<b>Algemene bedrijfsgegevens.....</b>	<b>15</b>
3.1	Bedrijfsvorm.....	15
3.2	Startdatum huidige bedrijfsvorm .....	15
3.3	Ondernemers in de huidige bedrijfsvorm .....	15
3.4	Overige arbeidskrachten .....	15
3.5	Continuïteit .....	16
<b>4</b>	<b>Huidige en toekomstige productiegegevens.....</b>	<b>17</b>
4.1	Agrarische hoofd­tak en agrarische neventak(ken) .....	17
4.2	Kwaliteitsborgsystemen .....	17
4.3	Specifieke productiegegevens.....	18
4.4	Grondsituatie .....	20

<b>5</b>	<b>Verbreiding van het agrarische bedrijf.....</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Effecten, maatregelen en tegenprestatie .....</b>	<b>23</b>
6.1	Verplicht Basispakket .....	23
6.2	Opties voor basispakketplus en basispakket-extra .....	24
<b>7</b>	<b>Realisatie en planning .....</b>	<b>29</b>
7.1	Financiële uitvoerbaarheid .....	29
7.2	Planning.....	29
7.3	Borging .....	30
<b>8</b>	<b>Afronding.....</b>	<b>31</b>
	<b>Bijlagen .....</b>	<b>33</b>
A.	Luchtfoto bedrijfslocatie Retersbekerweg 5 te Klimmen.....	35
B.	Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' .....	37
C.	Beoogde toekomstige situatie Retersbekerweg 5 te Klimmen .....	39
D.	Beoogde bestemmingswijze Retersbekerweg 5 te Klimmen .....	41
E.	Landschappelijk inpassingsplan .....	43
F.	Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Voerendaal .....	45

# 1 Algemene gegevens

## 1.1 Contactgegevens

(bedrijfs-)naam	:	Schaepkens
Contactpersoon	:	de heer A.J.G. Schaepkens
Straat	:	Klimmenderstraat 102
Postcode/plaats	:	6343 AE Klimmen
Telefoonnummer	:	045-4053401
Mobiel	:	06-11486610
Email	:	-

## 1.2 Bedrijfsadres

Straat	:	Klimmenderstraat 102
Postcode/plaats	:	6343 AE Klimmen
Telefoonnummer	:	045-4053401

## 1.3 Samenvatting bedrijfsontwikkeling

### 1.3.1 Algemeen

De familie Schaepkens exploiteert een agrarisch bedrijf op 2 locaties in de gemeente Voerendaal. Het agrarisch bedrijf, gericht op vollegrondsgroenteteelt en paardenhouderij, is gelegen aan de Retersbekerweg 5 en de bij het bedrijf behorende boerderijwinkel is gelegen op de locatie Klimmenderstraat 102.

Aan de Retersbekerweg 5 is de bedrijfsloods gelegen. Deze voormalige witlofloods is momenteel in gebruik voor de stalling van machines en opslag van groente en fruit. Behalve in de groente- en fruitteelt is het bedrijf ook actief in de opfok van springpaarden. In de loods bevinden zich dan ook tevens 6 paardenboxen en de opslag van hooi en stro. Rondom de loods bevindt zich de landbouwgrond waarop groente en fruit wordt geteeld, bedoeld voor verkoop in de boerderijwinkel.

Aan de Klimmenderstraat 102 is de woning en de boerderijwinkel gelegen. De boerderijwinkel vormt een neventak van het agrarisch bedrijf en staat tot ver in de omtrek bekend om de verse en kwalitatief uitstekende groente- en fruitproducten. Het leveren van topkwaliteit groente en fruit is mogelijk door de hoge omzetsnelheid en het leveren van een aanzienlijk deel van de producten vanaf het agrarische bedrijf. Hierdoor kan letterlijk 'vers vanaf het land' worden geleverd. Het succes van de boerderijwinkel komt dan ook door de combinatie met het agrarisch bedrijf.

---

### 1.3.2 Huidige bedrijfsvoering

In de huidige bedrijfsopzet wordt door het agrarisch bedrijf niet aan de veiling geleverd. Producten die niet verkocht worden of teveel zijn geproduceerd, worden op het bedrijf verwerkt tot salades, inmaak, chutneys, jams en soepen. Deze bewerkte producten worden door hun langere houdbaarheid het gehele jaar aangeboden in de boerderijwinkel.

Cliënten willen hun klanten een nog groter assortiment eigen geteelde groente, fruit en hiervan afgeleide producten aanbieden. Dit biedt niet alleen de grootste marge, maar hiermee onderscheidt de boerderijwinkel zich ook van concurrenten.

Het huidige oppervlak aan vollegrondsgroente- en fruitteelt wordt de komende jaren dan ook gestaag uitgebreid. Een belangrijke ontwikkeling is de aanplant van kleinfruit, zoals frambozen, bramen, blauwe, rode en kruisbessen. Het is de bedoeling het kleinfruit zowel dagvers als ingevroren aan te gaan bieden.

Verwacht wordt dat de boerderijwinkel in zijn huidige opzet nog maximaal 20% omzetgroei kan opleveren. In de toekomstige situatie zal het dan ook noodzakelijk zijn tevens aan de veiling te leveren. Het toekomstige areaal groente en fruit is immers te groot om enkel via de eigen boerderijwinkel af te zetten. De veilingprijs is weliswaar lager dan de verkoopprijs in de boerderijwinkel, maar biedt voldoende marge om renderend te kunnen telen.

De bedrijfsomvang bedraagt momenteel circa 2,8 hectare, waarvan circa 0,06 hectare wordt gebruikt voor de vollegrondsgroenteteelt. De overige 2,74 hectare zijn in gebruik als grasland voor het houden van paarden. De paardenhouderij vormt op dit moment een kleine bedrijfstak, gericht op het fokken van springpaarden. Dochter Kelly Schaepkens en haar vriend Dion l'Ortye nemen deze tak voor hun rekening. De resultaten met de springpaarden zijn zeer bemoedigend. Reden waarom een aanzienlijke groei van deze tak wordt beoogd.

---

### 1.3.3 Toekomst bedrijf

De heer en mevrouw Schaepkens moeten nog circa 15 jaar een inkomen verwerven uit dit bedrijf. Tevens zijn dochter Kelly Schaepkens en schoonzoon Dion l'Ortye werkzaam in het bedrijf. Zij zijn voornemens het bedrijf in de toekomst over te nemen. Zij wensen op de locatie Retersbekerweg 5 een toekomstgericht gezinsbedrijf te exploiteren. De huidige omvang van het bedrijf is daarvoor te klein.

Om in de toekomst een gezond en rendabel bedrijf te kunnen exploiteren moet dan ook schaalvergroting plaatsvinden. Het areaal vollegrondsgroente wordt daartoe binnen enkele jaren uitgebreid tot circa 0,2 hectare vollegrondsgroenteteelt. Daarnaast wordt 0,5 hectare aangeplant met kleinfruit. Dit vormt een goed renderende fruitteelttak met veel toekomstperspectief.

In de paardenhouderijtak beoogt het bedrijf een aanzienlijke groei te gaan doormaken. Binnen de planperiode van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zal het bedrijf groeien naar een omvang van 22 paarden.

In de markt is met name vraag naar dit africhtingsproduct met een hoog genetisch potentieel. Er worden géén paarden van derden gestald. Ook zal er géén sprake zijn van gebruikgerichte paardenhouderij (manegedoeleinden etc.).

---



Om dit aantal paarden te kunnen stallen, zal de loods aan de Retersbekerweg 5 moeten worden uitgebreid. In eerste instantie is de opslag van hooi en stro in de bestaande loods voldoende. Op termijn is een extra kapschuur voor de stalling van werktuigen en de opslag van hooi en stro echter gewenst. Ook deze kapschuur willen de initiatiefnemers graag binnen de planperiode van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' realiseren. Een kapschuur van 35 meter bij 15 meter biedt voldoende ruimte voor hooi en stro voor de 22 paarden. Tevens kan de stalling van het machinepark, waaronder de vrachtwagen voor paardenvervoer, in de kapschuur plaatsvinden.

Om de bestaande loods uit te breiden en de gewenste kapschuur te kunnen realiseren, dient de agrarische bouwkvavel te worden vergroot.

Hierna wordt kort ingegaan op de bouwplannen en de daarbij behorende aanpassingen van de agrarische bouwkvavel.

---

#### **1.3.4 Vigerende agrarische bouwkvavel en bestaande situatie**

Als **bijlage A** is een luchtfoto van de bedrijfslocatie aan de Retersbekerweg 5 te Klimmen toegevoegd..

**Bijlage B** geeft een uitsnede van de plankaart van het ter plekke nog vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' weer, waarop de vigerende agrarische bouwkvavel is weergegeven.

De beoogde situatie ter plekke van onderhavige bedrijfslocatie is in **bijlage C** verwerkt op een kadastrale ondergrond. De uitbreiding van de bestaande loods en de kapschuur zijn ingetekend. Tevens is de beoogde locatie van de na volwaardigheid van de bedrijfsvoering gewenste bedrijfswoning weergegeven. Ook de kavelindeling na de bedrijfsuitbreiding is opgenomen.

---

#### **1.3.5 Beoogde bedrijfsontwikkelingen**

Zoals hierboven aangegeven beoogt de familie Schaepkens binnen de planperiode te groeien naar een paardenhouderij met 22 paarden en het areaal vollegondsgroente- en fruitteelt uit te breiden. Dit alles teneinde ook in de toekomst voldoende bedrijfsinkomen te kunnen genereren.

Deze uitbreidingen kunnen niet binnen de bestaande bouwkvavel worden gerealiseerd omdat sprake is van een eng begrensde bouwkvavel.

De uitbreiding van de bestaande loods is gesitueerd aan de linkerzijde van de huidige stal.

---

#### **1.3.6 Aanpassing agrarische bouwkvavel**

Om de bedrijfsontwikkelingen op de beoogde locatie te kunnen realiseren, dient de vigerende agrarische bouwkvavel te worden aangepast als opgenomen in **bijlage D**.

In bijlage D is met een stippenlijn de omvang van de toekomstige bouwkvavel weergegeven. Het bouwkvak is in die figuur aangegeven met de dikke zwarte lijn. De ruimte buiten het bouwkvak is onder andere noodzakelijk voor het kunnen realiseren van een mestopslag en om voldoende ruimte te hebben bij het manoeuvreren met de veewagen.

---

### 1.3.7 Nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

In het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is namens de heer Schaepkens een principeverzoek ingediend bij het college van b en w van de gemeente Voerendaal. Naar aanleiding van dit verzoek is in het principestandpunt verwoord dat in principe medewerking kan worden verleend aan de uitbreiding van de boerderijkavel. Het voorgelegde bouwplan ging echter uit van een uitbreiding van de bestaande loods en de realisatie van een nieuwe loods met een omvang van 40 bij 20 meter. Voor de uitbreiding van de nieuwe loods werd een bedrijfsplan met onderbouwing van de noodzaak verlangd.

Een nadere concretisering van de toekomstplannen van de heer Schaepkens heeft geleid tot een gewijzigd bouwplan. In plaats van het op relatief korte termijn realiseren van een nieuwe loods, blijkt het efficiënter de bestaande loods met een groter oppervlak uit te breiden. Op termijn is een kapschuur van circa 35 bij 15 meter gewenst, bedoeld voor de opslag van hooi en stro en als machineberging.

Om de beoogde agrarische bouwkavel door de gemeente op te laten nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', dient het bedrijf onder andere voorliggend bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) aan te leveren.

Dit bedrijfsontwikkelingsplan dient om de vergunningverlener inzicht te geven in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Als tegenprestatie wordt in het kader van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door bureau Paumen (Tuin- en Landschapsarchitect Bnt) (zie **bijlage E**).

---

## 2 Redenen en motivatie bedrijfsontwikkeling

### 2.1 Aanleiding en motivering

Beschrijf de belangrijkste punten van uw voornemen kort.

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

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

Persoonlijke motivering

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

De initiatiefnemer van de bedrijfsontwikkeling is de familie Schaepkens, waarbij met name Kelly Schaepkens en haar partner Dion L'Ortye de paardenhouderijtak voor hun rekening nemen. Zowel de liefde voor paarden als de ondernemersgeest zijn bij beide al vroeg aanwezig.

Kelly Schaepkens is begonnen op manege Ravensbosch in Hulsberg, waar ze al snel een uitdaging vond in de moeilijkere paarden. Op 10 jarige leeftijd werd de eerste pony aangeschaft, die in 3 jaar tijd werd opgeleid voor wedstrijden. Met deze pony zijn vele concoursen en wedstrijden gewonnen, alsmede een derde plek op Jumping Indoor Maastricht.

Het zadelmak maken van paarden is uitgegroeid tot meer dan een hobby, waar ook derden haar voor weten te vinden. Het is een geweldige uitdaging om paarden te kopen met interessante bloedlijnen, deze vervolgens zadelmak te maken, uit te brengen op concoursen en te verkopen. De financiële middelen zijn steeds geïnvesteerd in nog betere bloedlijnen. Dion L'Ortye is zich verder gaan specialiseren in het fokken van paarden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van hengsten die worden uitgekozen op de hengstenkeuringen in Den Bosch.

De huidige pony heeft een sportpredicaat uitgereikt gekregen, een van de hoogste predicaten die een paard kan krijgen. Deze merrie wordt ingezet voor de fok, waarbij gedekt wordt met een bekende New-Forest hengst.

Ondanks dat de initiatiefnemers geen paardenhouderij-gerelateerde opleiding hebben genoten, zit de paardenhouderij in het bloed en zijn de resultaten met de springpaarden uitstekend.

Het opleiden en fokken van paarden willen de initiatiefnemers graag uitbreiden. De hiervoor benodigde stallen en opslagruimte kunnen in de huidige loods niet worden gerealiseerd.

Ook in de groente- en fruitteelt wil het bedrijf verder uitbreiden. Door het aanbieden van een nog groter assortiment eigen geteelde groente, fruit en hiervan afgeleide producten, wil de boerderijwinkel zich onderscheiden van concurrenten. Eigen teelt is weliswaar arbeidsintensief, maar de extra marge op eigen producten maakt dit renderend.

De beide bedrijfsonderdelen zijn een sterke kant van de bedrijfsvoering, omdat economische tegenslagen beter kunnen worden opgevangen.

Een zwakke kant van het bedrijf vormt de intensieve arbeid die voor beide bedrijfsonderdelen noodzakelijk is. Zeker in het oogstseizoen zal het familiebedrijf personeel nodig hebben. Het vinden van gemotiveerd personeel is in elke bedrijfstak lastig.

De initiatiefnemers kiezen ervoor de sterke punten in hun bedrijfsvoering te versterken. Het planvoornemen is voorgelegd aan de financieel adviseur en uitvoerig besproken. De financieel adviseur acht de plannen ambitieus, maar wel haalbaar.

### 2.1.1 Aanleiding

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

De wens om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden bestaat al geruime tijd, echter de actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied' was reden om de plannen door te zetten. Aangezien overname verzekerd is en de huidige situatie onvoldoende mogelijkheden biedt, is een aanpassing van het bouwvlak noodzakelijk. De in eigendom zijnde percelen landbouwgrond worden deels aangeplant met kleinfruit (frambozen, bramen), voor verwerking en verkoop in de boerderijwinkel.

#### *Bedrijf*

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

Een verandering van het bedrijfstype naar een andere sector is niet aan de orde.

Zowel de hoofdtak (vollegrondsgroente- en fruitteelt en paardenhouderij) als de neventak (boerderijwinkel) worden uitgebreid. Voor al deze activiteiten is verdere groei noodzakelijk. Deze komt tot uitdrukking in een toename van het aantal paarden en een intensiever grondgebruik van de in eigendom zijnde landbouwgronden. Tevens zijn de initiatiefnemers op zoek naar te pachten gronden in de omgeving.

Op termijn is, zeker in het oogstseizoen, personeel noodzakelijk.

De continuïteit van het bedrijf staat niet onder druk. De toekomst wordt met vertrouwen tegemoet gezien.

#### *Bouwkveld en omgeving*

- Zijn alternatieve locaties onderzocht? Zo ja, op uw eigendom, welke? Op gronden van anderen, welke? Zo nee, waarom niet? Gaarne uw resultaten en/of overwegingen vermelden. Indien u over

meerdere mogelijke vestigingslocaties beschikt, dient u hier te motiveren waarom voor de beoogde locatie is gekozen.

- In een aantal gebieden promoot de Provincie Limburg een actieve uitplaatsing of een terughoudend beleid met betrekking tot ontwikkelingen. Deze gebieden worden in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) aangeduid als perspectieven. Uw gemeente kan u toelichten in welk perspectief uw beoogde ontwikkelingen gelegen zijn en wat voor u hiervan de gevolgen zijn.
- Denk bij nieuwvestiging of verplaatsing van het bedrijf aan de landschappelijke situatie van de nieuwe locatie. Denk bij uitbreiding van bestaande of inrichting van nieuwe bouwkvelds aan de landschappelijke en/of stedenbouwkundige inpassing. Dit laatste telt zeker bij cultuurhistorisch belangrijke panden zwaar mee bij de beoordeling.

Er zijn geen alternatieve locaties onderzocht, omdat deze niet voorhanden zijn. De locatie ligt in een gebied dat door de gemeente Voerendaal is aangewezen voor nieuwvestiging/uitbreiding van agrarische bedrijven en ter plekke is reeds de bedrijfsloods met aansluitend agrarische gronden aanwezig. De locatie Retersbekerweg 5 is deels gelegen in het perspectief P4 (vitaal landelijk gebied) en P3 (Ruimte voor veerkrachtige watersystemen). Beide perspectieven bieden mogelijkheden voor de ontwikkeling van de bedrijfskavel.

Voor de landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit is bijgevoegd als bijlage E.

#### *Omgevingskwaliteit*

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

In het landschapsplan is rekening gehouden met de omgevingskwaliteit. Het landschapsplan voorziet in een veel robuustere inpassing dan de bestaande aanplant en zal de omgevingskwaliteit ter plekke verbeteren.

#### *Betrokken partijen*

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

**Bij de realisatie van de ontwikkeling zijn gemeente, provincie, waterschap en de aangrenzende burens betrokken.**

*Beschrijf hier de belangrijkste punten van uw voornemen:*

- Uitbreiding bestaande loods
- Realisatie nieuwe kapschuur
- Realisatie (toekomstige) bedrijfswoning

## 2.2 Soort ontwikkeling

■ Uitbreiding bestaande vestiging en/of bouwkevel waarvoor een wijziging van het van kracht zijnde bestemmingsplan nodig is.

Huidig oppervlak van de bouwkevel<sup>1</sup> : circa 2.100 m<sup>2</sup>  
 Gewenste uitbreiding : circa 6.275 m<sup>2</sup>  
 Toekomstig totaal oppervlak bouwkevel : circa 8.375 m<sup>2</sup>

■ uitbreiding en/of nieuwbouw agrarische bedrijfsgebouwen (stallen, opslagloodsen, etc.), aantal te bouwen m<sup>2</sup>

- bedrijfsgebouw : circa 352 m<sup>2</sup>
- kapschuur : circa 450 m<sup>2</sup>
- bedrijfswoning : circa 100 m<sup>2</sup>

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

- ja, namelijk Retersbekerweg 5 te Klimmen (kadastraal Voerendaal – sectie L – nummer 173)  
 nee

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

### Bestaande situatie

	Bestaande gebouwen	(stal-) capaciteit of oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Huidige functie	Toekomstige functie	Toekomstig sloopobject Ja / Nee
1	Loods	480 m <sup>2</sup>	opslag en paardenstal	opslag en paardenstal	nee

### Nieuwe situatie

	Nieuwe opstallen (eventueel soort / type)	(stal-) capaciteit of oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Beoogde functie
2	uitbreiding loods	circa 352 m <sup>2</sup>	paardenstal
3	kapschuur	circa 450 m <sup>2</sup>	opslag en stalling
4	Bedrijfswoning (op termijn)	circa 100 m <sup>2</sup>	wonen

<sup>1</sup> Uitgaande van 'vertaling' verbale bouwkevel vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' in 'verbeelde' bouwkevel conform voorstel gemeente per brief d.d. 10 februari 2012 (kenmerk: 12.001478)

# Leidraad voor oriënterend overleg

Dit hoofdstuk vormt de leidraad voor uw oriënterend overleg met de gemeente. Vul dit hoofdstuk daarom samen met uw gemeente in en betrek zonedig 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.

## 2.3 Regio

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

### *POL-perpectief*

Bouwkavel P4 'Vitaal landelijk gebied'

Huiskavel P4 'Vitaal landelijk gebied'

Veldkavels P4 'Vitaal landelijk gebied'

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

	Oppervlakteverdeling	Huidig	Toekomst (benadering)
<input type="checkbox"/>	Extensiveringsgebied		
<input type="checkbox"/>	Wervingsgebied		
<input type="checkbox"/>	Landbouwontwikkelingsgebied		
<input type="checkbox"/>	EHS/POG		
<input type="checkbox"/>	Hellingen		
<input type="checkbox"/>	Grondwaterbeschermingsgebied		
<input type="checkbox"/>	Waterbergend winterbed Maas		
<input type="checkbox"/>	Stroomvoerend winterbed Maas		
<input type="checkbox"/>	Beschermde dorpsgezicht/monument		

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

## 2.4 Bestemmingsplangegevens

Naam vigerend bestemmingsplan : Buitengebied  
(sub)bestemming bouwperceel : agrarische bedrijven – eng begrensd bouwblok

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

- ja  
 nee

Datum vaststelling bestemmingsplan : 1 april 1996

Bouwkaveloppervlak ingevolge bestemmingsplan : circa 480 m<sup>2</sup>

Is het plan in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan?

- ja  
 nee, de afwijking bestaat uit vergroting agrarisch bouwblok

Is er een planherziening in voorbereiding of in procedure?

- ja, namelijk bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'  
 nee

## 2.5 Landinrichting

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

- ja, namelijk ....  
 nee

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

- ja, namelijk ....  
 nee



## 3 Algemene bedrijfsgegevens

### 3.1 Bedrijfsvorm

- eenmansbedrijf  maatschap  
 v.o.f.  B.V.  
 ...

### 3.2 Startdatum huidige bedrijfsvorm

Startdatum huidige bedrijfsvorm : 2008

### 3.3 Ondernemers in de huidige bedrijfsvorm

Ondernemers in de huidige bedrijfsvorm:

	Persoon 1	Persoon 2	Persoon 3	Persoon 4
Naam	A.J.G. Schaepkens	J.J.M. Schaepkens- Reinders	K.A.J.M. Schaepkens	D.V.O. l'Ortye
Geboortedatum	5-12-1957	15-4-1961	28-11-1989	11-12-1986
Hoofdberoep (full-time)	agrarisch ondernemer	mede-eigenaar boerderijwinkel	mede-eigenaar boerderijwinkel	agrarisch ondernemer

### 3.4 Overige arbeidskrachten

Overige arbeidskrachten in de huidige bedrijfsvorm: N.V.T.

- vaste arbeidskrachten  
aantal personen full-time :  
aantal personen parttime :  
totaal aantal arbeidsuren à week :  
aantal weken werkzaam à jaar :  
  
 losse arbeidskrachten  
aantal personen full-time :  
aantal personen parttime :  
totaal aantal arbeidsuren à week :  
aantal weken werkzaam à jaar :

### 3.5 Continuïteit

Is de continuïteit van het bedrijf, voor de komende 10 jaar (bestemmingsplanperiode) gegarandeerd?

- nee
- gezien de leeftijd van de huidige ondernemer is deze vraag niet van toepassing
- ja, namelijk:
  - bedrijfsopvolger aanwezig (leeftijd ouder dan 18 jaar)
  - bedrijfsovernamekandidaat (bijvoorbeeld schoolgaand en jonger dan 18 jaar)
  - samenwerking met andere agrariër

## 4 Huidige en toekomstige productiegegevens

Voor het opstellen van een bedrijfsontwikkelingsplan vormen de huidige bedrijfsgegevens de basis. Onderstaand (vanaf 5.3) treft u een omvangrijke tabel aan die gebaseerd is op de mei-telling van het Landbouw Economisch Instituut (LEI)!

De gegevens over de huidige situatie hebben betrekking op het jaar : 2011  
De gegevens zijn de gegevens van de landbouwtelling van dat jaar :  ja  
 nee, namelijk ...  
De toekomstige situatie, na de beschreven bedrijfsontwikkeling, heeft betrekking op het jaar : 2013 e.v.

### 4.1 Agrarische hoofdtak en agrarische neventak(ken)

Agrarische hoofdtak : tuinbouw  
Agrarische neventak(ken) : paardenhouderij

Productiewijze:

gangbare  biologische

### 4.2 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:

### 4.3 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.

<input checked="" type="checkbox"/> <b>PAARDEN</b>		huidig	toekomstig
<input checked="" type="checkbox"/>	paarden (< 3 jaar)		
<input type="checkbox"/>	fokmerries		
<input checked="" type="checkbox"/>	africhtingspaarden	1	8
<input type="checkbox"/>	manegepaarden		
<input type="checkbox"/>	pensionpaarden		
<input checked="" type="checkbox"/>	paarden (> 3 jaar)		
<input checked="" type="checkbox"/>	fokmerries	2	4
<input checked="" type="checkbox"/>	africhtingspaarden	0	10
<input type="checkbox"/>	manegepaarden		
<input type="checkbox"/>	pensionpaarden		
<input type="checkbox"/>	pony's (< 3 jaar)		
<input type="checkbox"/>	manegepony's		
<input type="checkbox"/>	pensionpony's		
<input checked="" type="checkbox"/>	pony's (> 3 jaar)		
<input type="checkbox"/>	manegepony's		
<input checked="" type="checkbox"/>	pony's	1	0

### **TUINBOUW OPEN GROND**

Bestaande opslagruimte voor vollegrondsgroenten op bedrijf?

- ja, circa 48 m<sup>2</sup> voor 5 ton  
 nee

Sorteren van vollegrondsgroenten op bedrijf?

- ja  
 nee

		huidig	toekomstig (benadering)
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Groenten</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	courgette	1 are	2 are
<input checked="" type="checkbox"/>	spitskool	1 are	2 are
<input type="checkbox"/>	andijvie		
<input type="checkbox"/>	bewaarkool		
<input checked="" type="checkbox"/>	boerenkool	1 are	2 are
<input type="checkbox"/>	broccoli		
<input checked="" type="checkbox"/>	herfst- en vroege sluitkool	0 are	2 are
<input checked="" type="checkbox"/>	knolselderij	0 are	2 are
<input checked="" type="checkbox"/>	koolrabi	1 are	2 are
<input checked="" type="checkbox"/>	sla (alle soorten)	1 are	2 are
<input checked="" type="checkbox"/>	prei	0 are	2 are
<input type="checkbox"/>	schorseneren		
<input type="checkbox"/>	spinazie		
<input type="checkbox"/>	spruitkool		
<input checked="" type="checkbox"/>	stamsperziebonen	1 are	2 are
<input checked="" type="checkbox"/>	tuinbonen	0 are	1 are
<input checked="" type="checkbox"/>	waspeen en bospeen	0 are	1 are
<input checked="" type="checkbox"/>	winterpeen	0 are	1 are
<input type="checkbox"/>	witlofwortel		
<input type="checkbox"/>	overige groenten		

**FRUIT**

Opslag van fruit op eigen bedrijf?

- ja, circa 48 m<sup>2</sup> voor 5 ton  
 nee

Sorteren van fruit op eigen bedrijf?

- ja  
 nee

		huidig	toekomstig (benadering)
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>fruit</b>		
<input type="checkbox"/>	appelen		
<input type="checkbox"/>	peren		
<input type="checkbox"/>	overige pit- en steenvruchten		
<input checked="" type="checkbox"/>	kleinfruit (excl. machinaal geoogst)	0	0,5
<input type="checkbox"/>	machinaal geoogst fruit		

#### 4.4 Grondsituatie

	huidig	toekomstig (benadering)
<b>■</b> eigendom/pacht		
<b>■</b> oppervlakte in eigendom	2,8	2,8
<input type="checkbox"/> oppervlakte kortdurende pacht		
<input type="checkbox"/> oppervlakte reguliere pacht		
<input type="checkbox"/> oppervlakte met grondgebruikersverklaring		
<i>Totaal eigendom / pacht<sup>2</sup></i>	2,8	2,8
	huidig	toekomstig (benadering)
<b>■</b> feitelijk gebruik (inclusief huiskavel)		
<input type="checkbox"/> akkerbouw		
<b>■</b> blijvend grasland, niet in uiterwaarden	2,74	2,1
<input type="checkbox"/> blijvend grasland, in uiterwaarden		
<input type="checkbox"/> tijdelijk grasland		
<b>■</b> tuinbouw volle grond (incl. fruit)	0,06	0,7
<input type="checkbox"/> tuinbouw staand glas verwarmd		
<input type="checkbox"/> tuinbouw staand glas koud		
<input type="checkbox"/> teeltondersteunende voorzieningen		
<input type="checkbox"/> containervelden/pottenteelt		
<input type="checkbox"/> snelgroeiend productiehout		
<input type="checkbox"/> braakland		
<input type="checkbox"/> cultuurgronden niet in gebruik		
<input type="checkbox"/> natuurlijke graslanden		
<input type="checkbox"/> bos (incl. kerstdennen)		
<input type="checkbox"/> erf (incl. overige bebouwing)		
<i>Totaal feitelijk gebruik</i>	2,8	2,8

---

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

## 5 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 verkoop tuinbouwproducten

	Huidig	toekomstig
<input checked="" type="checkbox"/> zelf producten verwerken <sup>3</sup>	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> met huisverkoop <sup>4</sup> , in 1% van de totale afzet aantal m <sup>2</sup> vloeroppervlak	48 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>

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 (akkerbouw/fokpaarden)	nevenactiviteit (pension/natuurbeheer)
<input checked="" type="checkbox"/> arbeid	70%	30%
<input checked="" type="checkbox"/> winstopbrengst	75%	25%
<input type="checkbox"/> benutting bouwkaavel	100%	0%
<input type="checkbox"/> benutting huiskavel	100%	0%

<sup>3</sup> Land- en tuinbouwbedrijven die hun (primaire) producten verwerken. Voorbeelden: Kaasmakerij, bereiden vruchtensappen, etc.

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





## 6 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+.

### 6.1 Verplicht Basispakket

Alle agrarische ontwikkelingen waarbij gebouwen, bouwwerken of verhardingen worden gerealiseerd, moeten voldoen aan enkele minimumkwaliteitsvereisten: **het verplichte basispakket**. Dit pakket is verplicht voor alle bedrijven in alle situaties. Deze maatregelen moeten feitelijk niet gezien worden als tegenprestatie; ze maken onderdeel uit van de normale vereisten waaraan een bedrijf moet voldoen.

Worden er op de bouwkevel maatregelen getroffen ter voorkoming van problemen met hemelwater als gevolg van de nieuwe bebouwing / bouwwerken / verharding?

- nee  
 ja, namelijk
- infiltratievoorzieningen
  - retentievoorzieningen
  - lozingsvoorzieningen
  - anders, namelijk : opvang hemelwater ten behoeve van beregening

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

- nee  
 ja, namelijk: zie bijgevoegd landschapsplan

Is er een inpassingsplan aanwezig?

- ja  nee

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

- nee  
 ja, namelijk in het landschap passende beplanting

## 6.2 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 bouwkevel**: het **basispakket-extra**. Deze keuze is vrijwillig, maar is hier eenmaal voor gekozen, dan is uitvoering verplicht. In alle gevallen geldt echter: geen ontwikkelingsruimte indien er geen tegenprestatie voor aantasting van de omgevingswaarden wordt aangedragen.

### A. Waterhuishouding (grond- en oppervlaktewater):

Worden er op of rond de bouwkevel maatregelen getroffen ter voorkoming van problemen met hemelwater als gevolg van de bestaande bebouwing / bouwwerken / verharding?

- nee
- ja, namelijk: (kwantificeren)
- onttrekking/beregening
  - peilbeheer/conservering
  - infiltratie
  - hergebruik bedrijfswater 100%
  - lozingen
  - t.b.v. bestaande bebouwing/verharding
  - anders,

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
- inrichting/gebruik percelen (cultuur- en natuurtechnisch, bedrijfsmatige aspecten):
  - aanleg duurzaam gras op hellingen

Bedrijfserosieplan aanwezig?

- nee  
 ja

Worden bestaande (subsidie)regelingen benut?

- nee  
 ja, namelijk

### C. Landschappelijke inpassing

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

- nee  
 ja, namelijk: zie bijgevoegd landschapsplan

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, namelijk vanuit de (cultuur)historie passende beplanting

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
- beplanting in vorm van punt-, lijn- en vlakelementen
  - ontsluiting/openstelling voor recreatief medegebruik
  - aanleg paden/openstelling voor recreatief medegebruik
  - versterking aanwezige cultuurhistorische relictten inclusief beheer
  - versterking aanwezige aardkundige waarden inclusief beheer
  - anders, 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
  - versterking aanwezige cultuurhistorische relictten inclusief beheer
  - versterking 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 bedrijfslocatie zijn: wordt de beste locatiemethode<sup>5</sup> toegepast?

- nee  
 ja, namelijk

Worden er maatregelen getroffen met betrekking tot zuinig ruimtegebruik?

- nee  
 ja, namelijk een zo compact mogelijke bouwkevel

---

<sup>5</sup> 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 duurzame materialen en grondstoffen in de bedrijfsvoering toegepast?

- nee  
 ja, namelijk er zal gebouwd worden met duurzame bouwmaterialen

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 bouwkevel met betrekking tot verstening/ontstening/verglazing / ontglazing?

- nee  
 ja

Welke (sloop)maatregelen worden getroffen?

- op de bouwkevel  
 op een andere kavel in eigendom  
 elders in de omgeving

## H. Veiligheid /overstroming

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

- nee  
 ja
- met betrekking tot de Maas
- nee
  - ja, namelijk
    - stroomvoerend winterbed van de Maas
    - waterbergend winterbed van de Maas
- met betrekking tot het beekdal
- nee
  - ja, namelijk



# 7 Realisatie en planning

## 7.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

- een eerste indicatieve toets heeft plaatsgevonden waaruit is gebleken dat het plan vanuit economisch oogpunt uitvoerbaar is
- nee

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

- een eerste indicatieve toets heeft plaatsgevonden waaruit is gebleken dat het realiseren van de landschappelijke inpassing economisch uitvoerbaar is
- nee

Opmerkingen:

-

## 7.2 Planning

Is (nog) een bedrijfsovername aan de orde?

- nee  ja: binnen 10 jaar

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

- m.b.t. bouwkevel : 2013 (na vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied 2013')
- m.b.t. tegenprestaties : na realisatie uitbreiding (2013/2014)

Wanneer worden de tegenprestaties getroffen?

- voorafgaand aan uitbreiding, want
- gelijktijdig met uitbreiding, want
- na uitbreiding, want uitbreiding en de realisatie van de tegenprestatie mogen elkaar niet hinderen

Waar worden de maatregelen getroffen?

- op de bouwkevel
- buiten de bouwkevel, namelijk direct rondom de bouwkevel

### 7.3 Borging

Hoe worden de tegenprestaties geborgd?

- in het bestemmingsplan  
privaatrechtelijke overeenkomst, zie bijlage G.
- anders, namelijk

Met welke partij(en) worden afspraken gemaakt c.q. overeenkomsten gesloten?  
gemeente Voerendaal

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

- ja
- nee, namelijk

Wanneer is / wordt naar verwachting deze overeenkomst gesloten?  
naar verwachting in 2012



## 8 Afronding

Aantal bijlagen: 6 stuks

Opmerkingen naar aanleiding van het bedrijfsontwikkelingsplan?

Overleg met gemeente gevoerd?

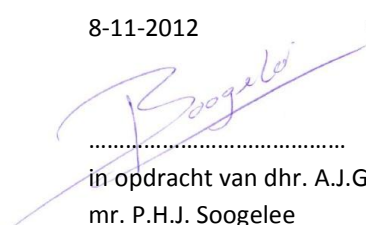
ja  nee

Aldus naar waarheid ingevuld:

Plaats : Klimmen

Datum : 8-11-2012

Handtekening : .....

  
in opdracht van dhr. A.J.G. Schaepkens:

mr. P.H.J. Soogelee

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu



# Bijlagen

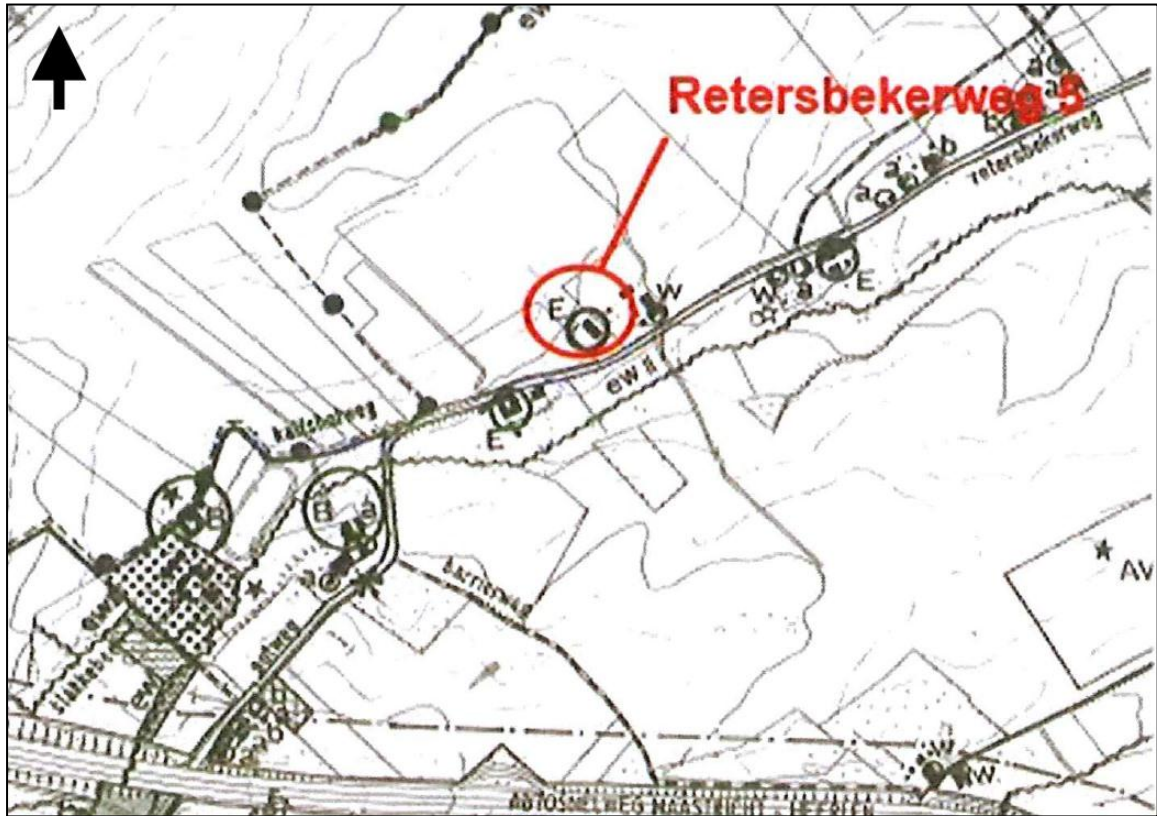


**A. Luchtfoto bedrijfslocatie Retersbekerweg 5 te Klimmen**





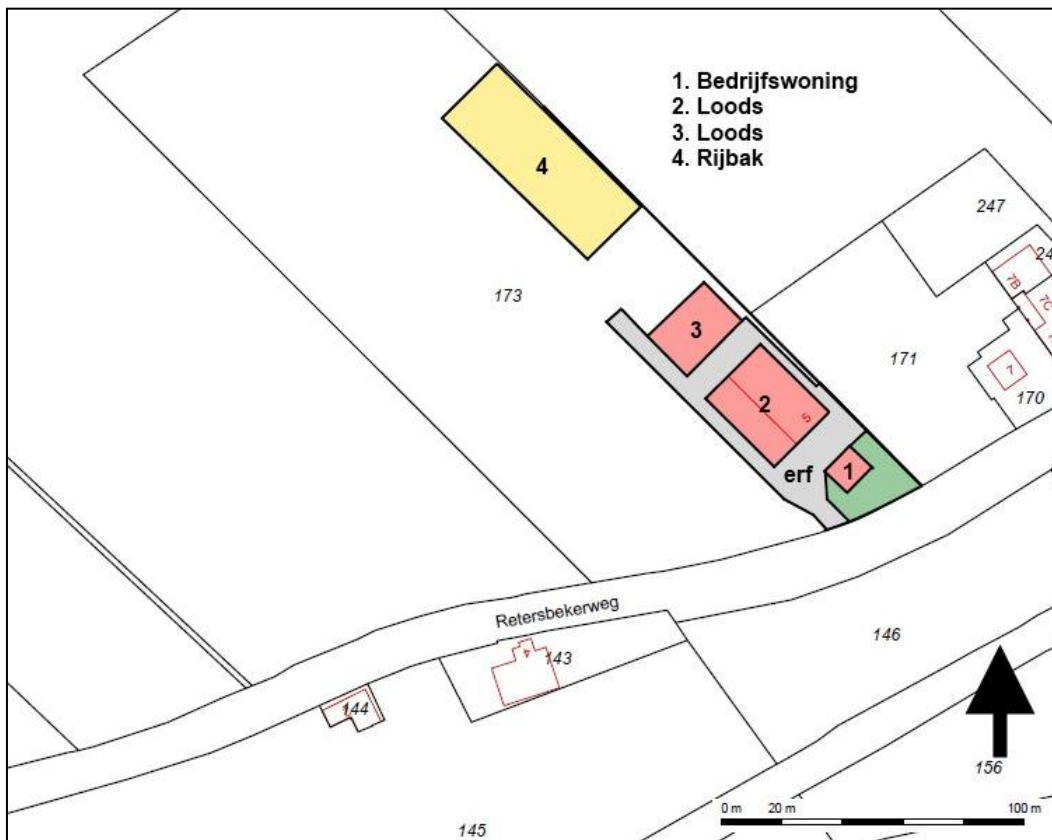
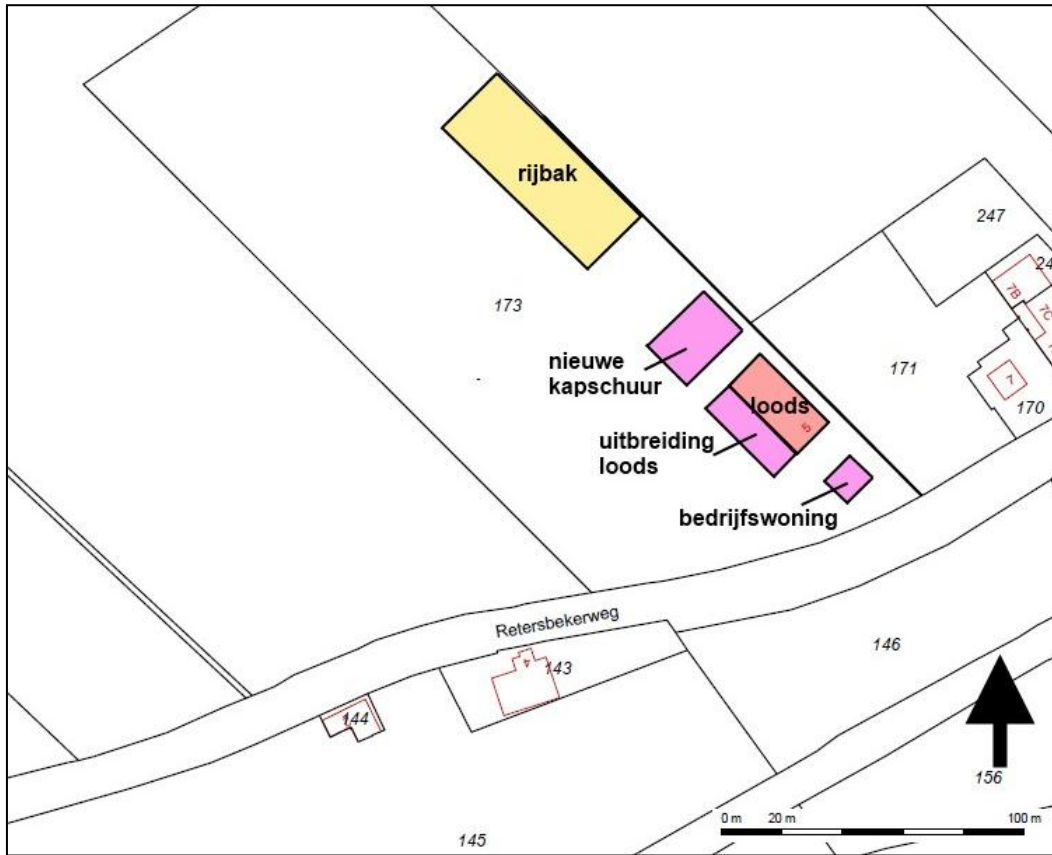
B. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'





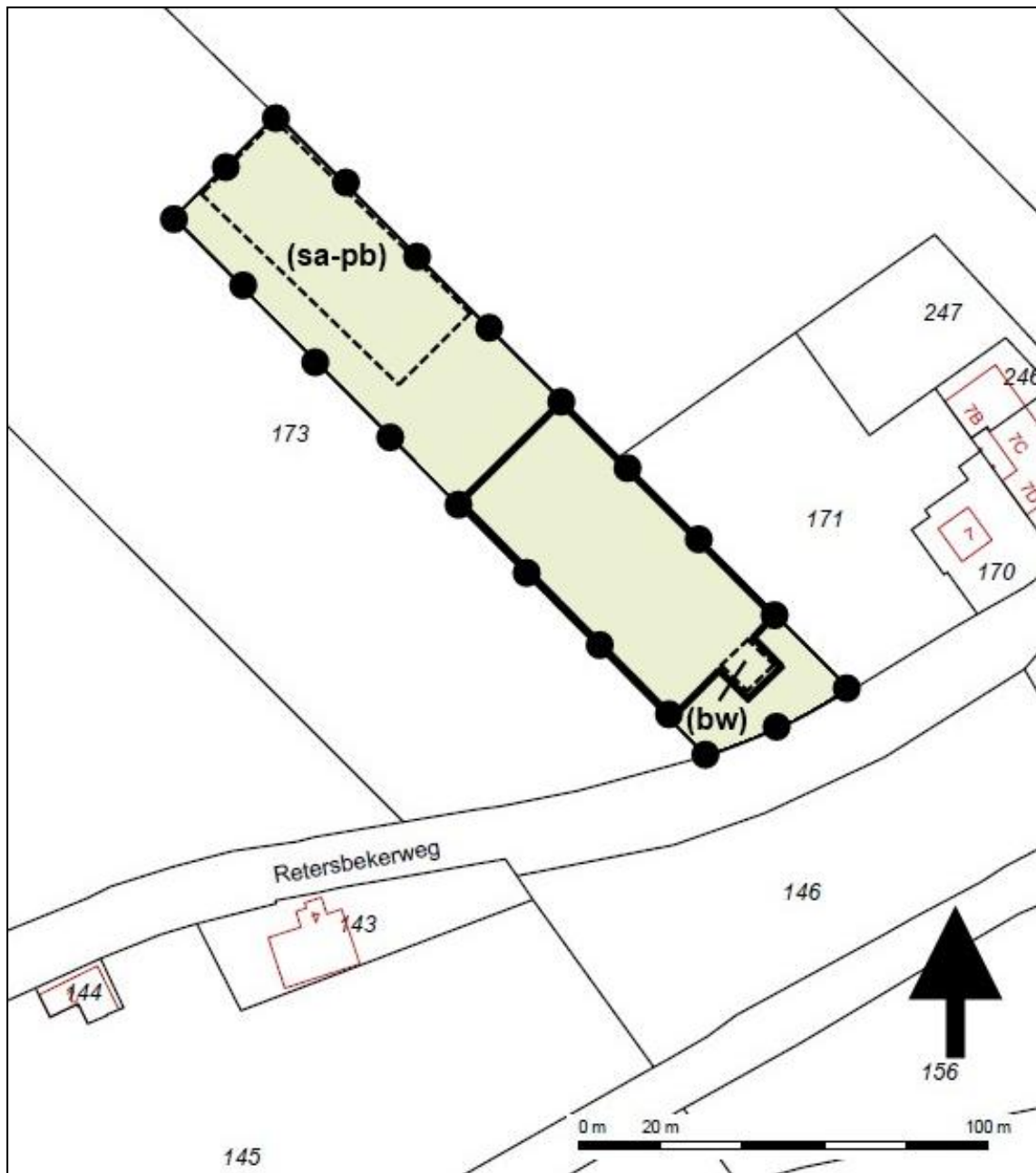


**C. Beoogde toekomstige situatie Retersbekerweg 5 te Klimmen**





D. Beoogde bestemmingswijze Retersbekerweg 5 te Klimmen





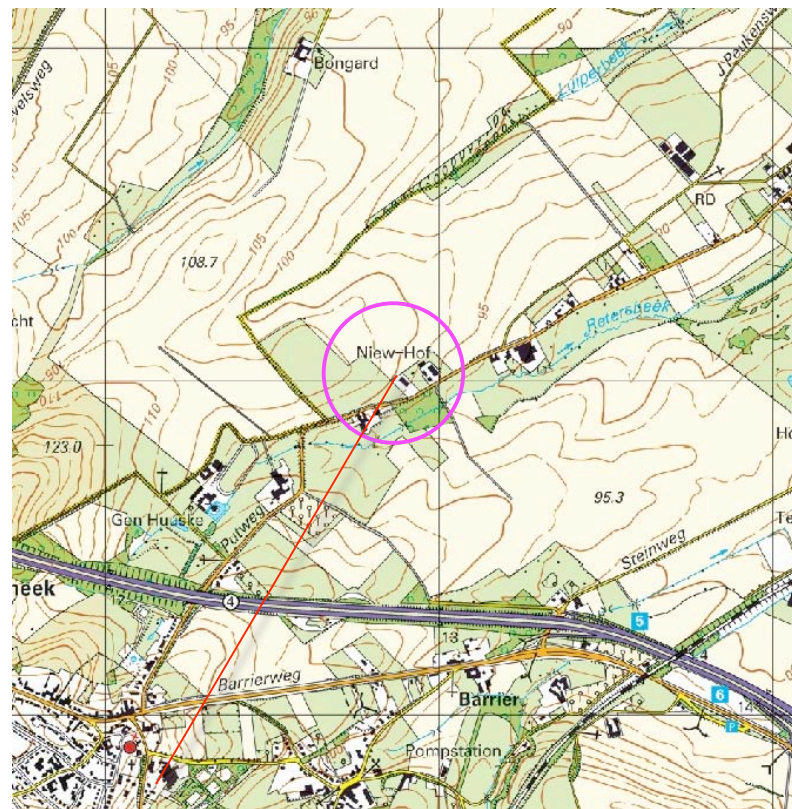
## **E. Landschappelijk inpassingsplan**



**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

**LIGGING**

Het plangebied is gesitueerd op een flauw glooiende helling ten noordwesten van de Retersbekerweg. Zie de markering in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



**plangebied**

**een flauw glooiende helling**



**plangebied**

**de Retersbeek**

**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

**DE RETERSBEKERWEG**

Het tussen de A76 en de kern Retersbeek gelegen deel van de Retersbekerweg is te kenschetsen als een open lintbebouwing. Langs de weg bevinden zich kleinere bebouwingen, bebouwingsclusters en grotere solitaire agrarische bedrijven. Tussen deze verdichtingen door, zijn fraaie doorzichten op de Beek of de ten noordwesten gelegen flauwe helling mogelijk.



**de open lintbebouwing langs de Retersbekerweg**



**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

**ZEER GEVARIEERD**

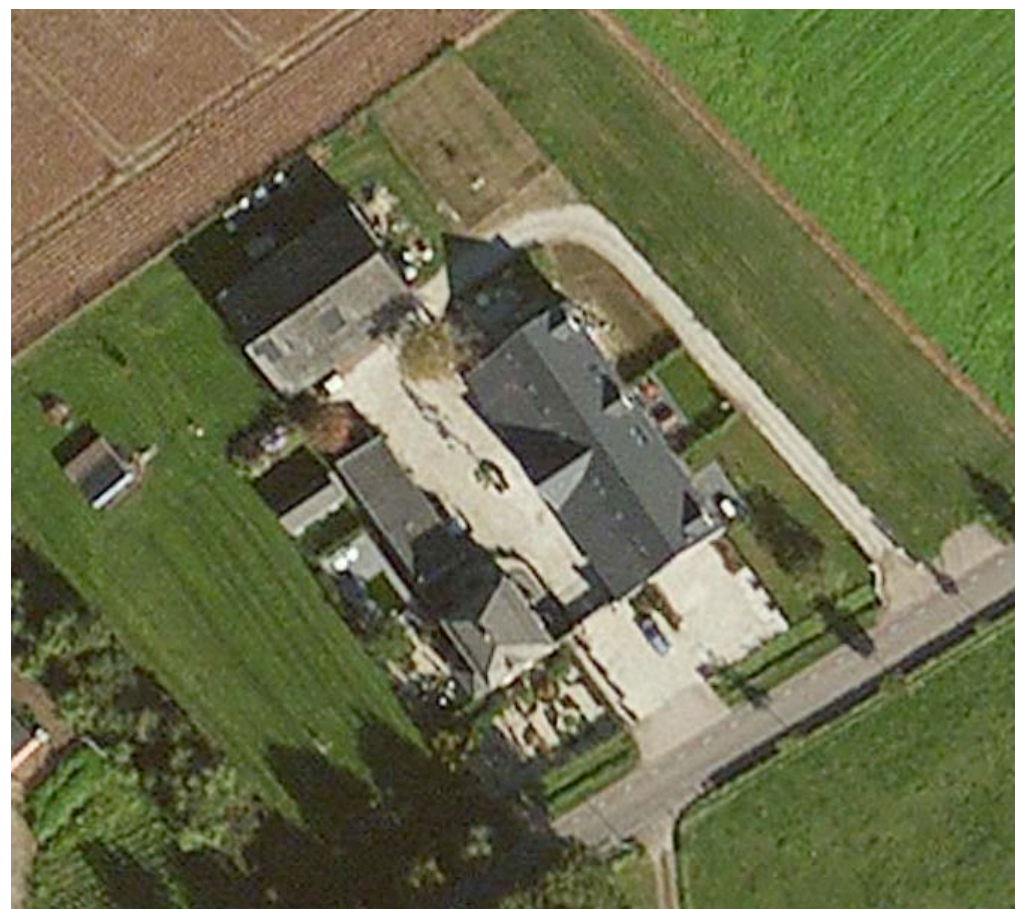
Het karakter van de langs de Retersbekerweg aangetroffen bebouwing wisselt sterk en dateert uit diverse periodes. De afstand tot de weg, de oriëntatie van de nokken, materiaalgebruik etc. wisselen in hoge mate. In de nabije toekomst zal het lint verder worden verdicht met nieuwe bebouwing. Zie de collage rechts.



**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

**COMPACT**

Een overeenkomst in de structuur van de bebouwing langs de Retersbekerweg is dat deze meestal zeer compact is georganiseerd. De achterliggende oorzaak hiervan is enerzijds de hoge kwaliteit van het akkerland, anderzijds het kleinschalig karakter van de agrarische bedrijven langs de Retersbekerweg. Zie de luchtfoto van buurerven en nabij gelegen clusters van bebouwing rechts.



**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

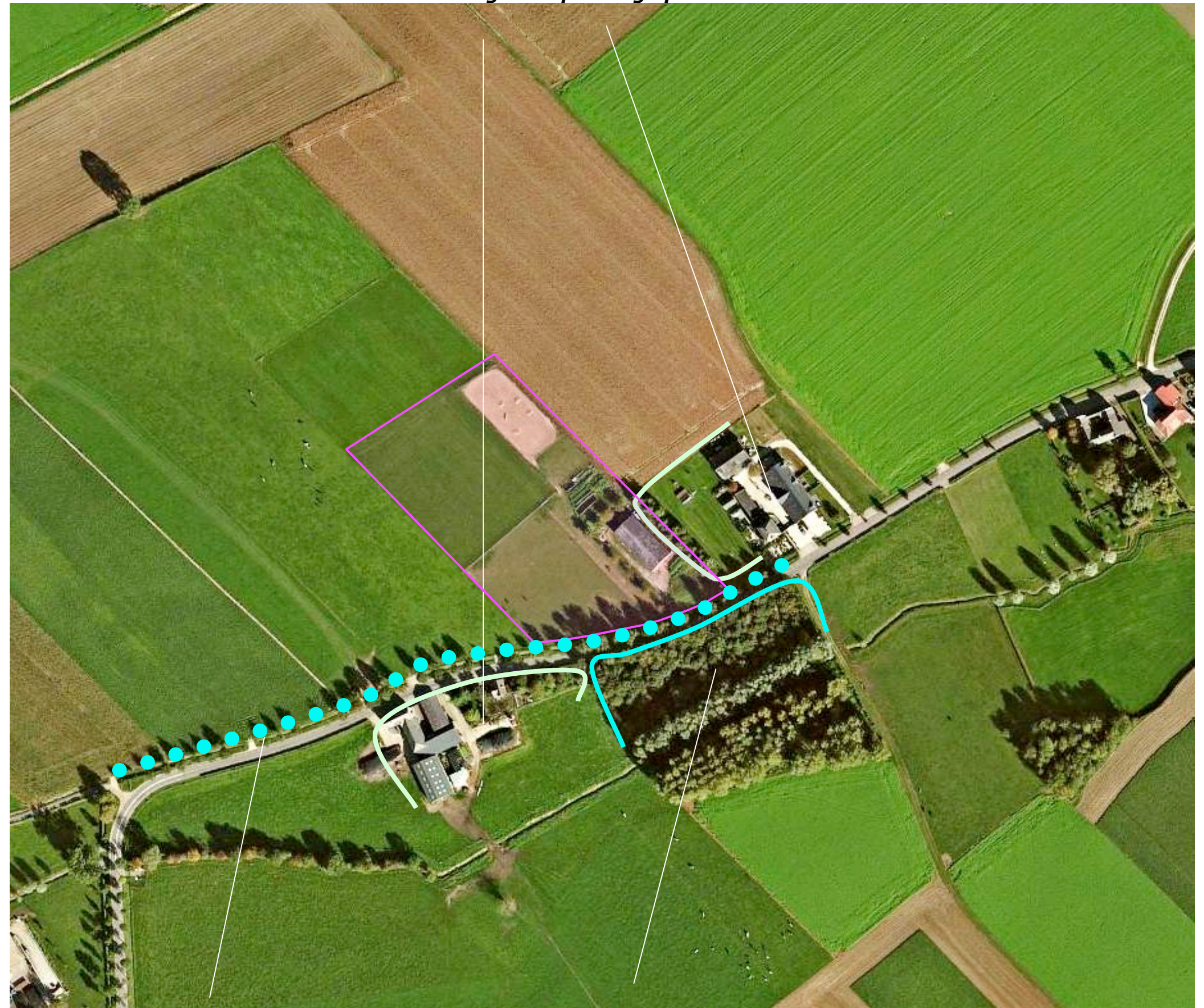
**DIRECTE OMGEVING**

In de directe omgeving van het plangebied wordt het ruimtelijk kader in engere zin gevormd door;

- de bomenrij langs de Retersbekerweg,
- het ten zuidoosten gelegen bos,
- beplanting en bebouwing van de ten noordoosten en zuidwesten van het plangebied gelegen buurerven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

**bebouwing en beplanting op buurerven**



**bomenrij langs de Retersbekerweg**

**bos**

**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

**KADASTRALE CONTOUREN**

Het plangebied omvat een deel van perceel 173 gelegen in de sectie L van de kadastrale gemeente Voerendaal. Zie de markering in het kadastraal uittreksel hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.



**plangebied kadastraal**



**ligging in het veld**

**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

**SITUATIE**

In het plangebied bevinden zich;

- een loods met ruimte voor de opslag van materialen en producten (groente en fruit) en paardenboxen,
- een buitenrijbak,
- een veld met bessen,
- een veld voor de teelt van groente.

**Ontsluiting en reliëf**

Het terrein wordt ontsloten via een ten zuiden en zuidwesten gelegen halfverharding. Loods en verharding bevinden zich op een in de helling ingegraven terras.

**Beplanting**

De aangetroffen beplanting bestaat uit;

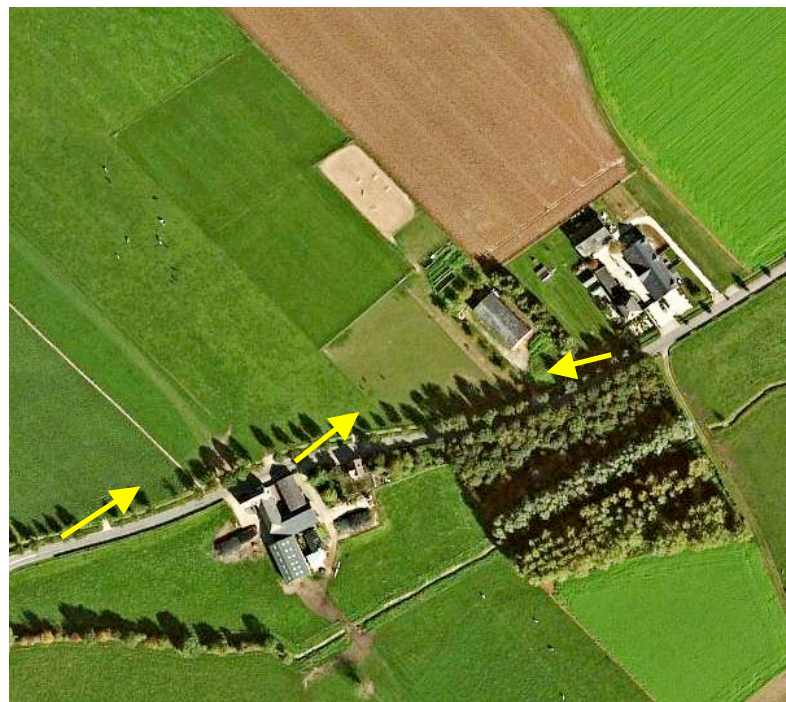
- een rij Notenbomen aan de rand van het talud op de overgang van de helling naar het terras,
- een Beukenhaag aan de zuidoostkant van het terrein.



**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

**3D BELEVING**

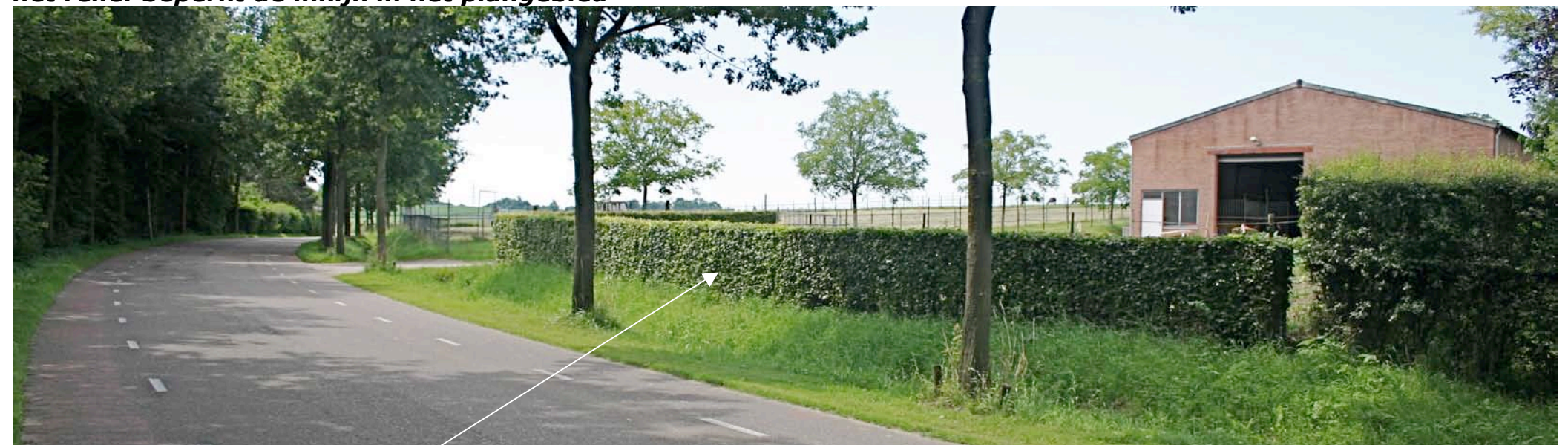
Het plangebied is verscholen gesitueerd; het kan in feite slechts worden waargenomen vanaf de Retersbekerweg zelf. Komend uit het noordoosten (uit Retersbeek) wordt het zicht op het plangebied sterk afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het ten noordoosten gelegen buurerf. Komend uit het zuidwesten wordt het zicht op het plangebied aanvankelijk beperkt door de bomen langs de Retersbekerweg. Dichter bij het plangebied zelf beperkt vervolgens het aanwezige reliëf de inblik in het plangebied. Ter hoogte van het plangebied vormen de aanwezige Beukenhagen een passend kader. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



***bomen beperken het zicht op het plangebied***



***het reliëf beperkt de inblik in het plangebied***



***Beukenhagen vormen een passend kader***

**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

**HERZIEN BOUWPLAN**

Het bouwplan omvat;

- een uitbreiding van de aanwezige loods in zuidwestelijke richting,
- de realisatie van een nieuwe loods,
- de bouw van een bedrijfswoning.

**Compact**

Aansluitend bij het compacte karakter van de erven en de bebouwingsclusters in de omgeving is gekozen de nieuwe loods achter de aanwezige loods en de woning voor de aanwezige loods te projecteren.

**Morfologie**

Voorgesteld wordt om de morfologie van de te realiseren bebouwing af te stemmen op de aanwezige loods; dit impliceert bv dat de nieuwe daken qua hellingshoek worden afgestemd op het dak van de loods. Zie de impressie hieronder en de 'grote' versie hiervan op de volgende bladzijdes.



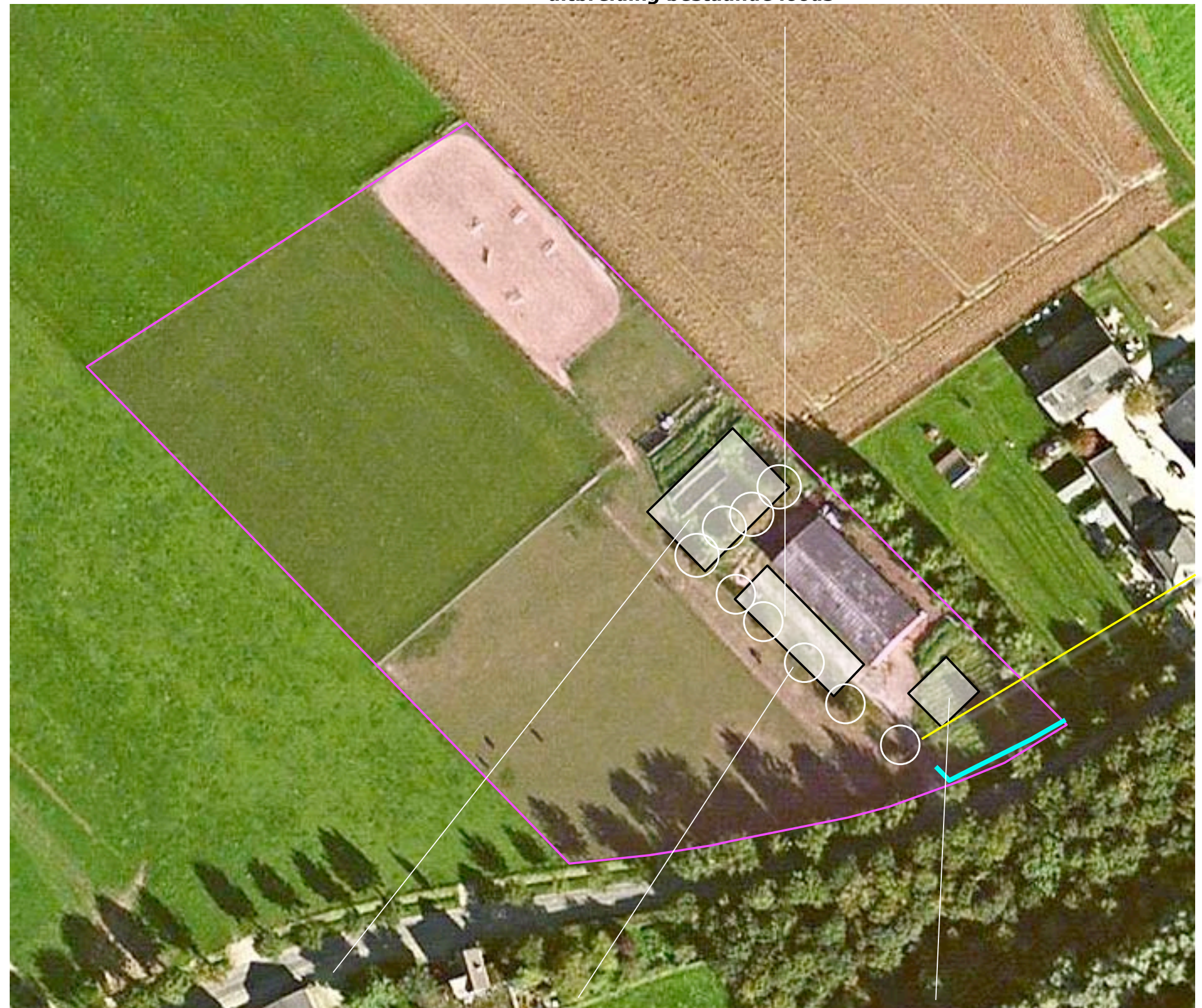
**Upgraden en downgraden**

De architectonische kwaliteit van de aanwezige loods is matig. Voorgesteld wordt om de uitstraling van de loods met eenvoudige middelen te "upgraden" en de visuele betekenis van de aanwezige en de te bouwen loods door een stevige groene inpassing te downgraden.

**Te rooien**

De aanwezige Notenbomen zullen ten behoeve van het bouwplan moeten worden gerooid. De bomen zijn nog tamelijk jong en niet van bijzondere betekenis.

*uitbreiding bestaande loods*



**nieuwe loods**

**te rooien Notenbomen**

**bedrijfswoning**

**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

**INPASSING**

- Conform het voorafgaande wordt voorgesteld;
- het zicht op de bebouwing aan de zuidwestkant af te schermen middels een boomgaard en hagen,
  - de taluds te beplanten met struweel en bomen.

Zie de impressie hieronder en op de volgende bladzijde.



**Hergebruik en greppel**

Het van de daken afkomstige hemelwater zal worden opgevangen voor hergebruik. Het van de verharding afkomstige hemelwater kan worden opgevangen in een aan de zuidwestkant van de nieuwe inrit te realiseren greppel of een ondergrondse infiltratieruimte.

**struweel en bomen (op de taluds)**



**fruitbomen**

**hagen**



**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

**3D BEELDEN**

In de foto's rechts zijn de uitgangspunten betreffende de bebouwing en de inpassing verbeeld.



***een boomgaard, hagen en struweel schermen de bebouwing af***



***de nieuwe bebouwing sluit qua morfologie aan bij de aanwezige loods***



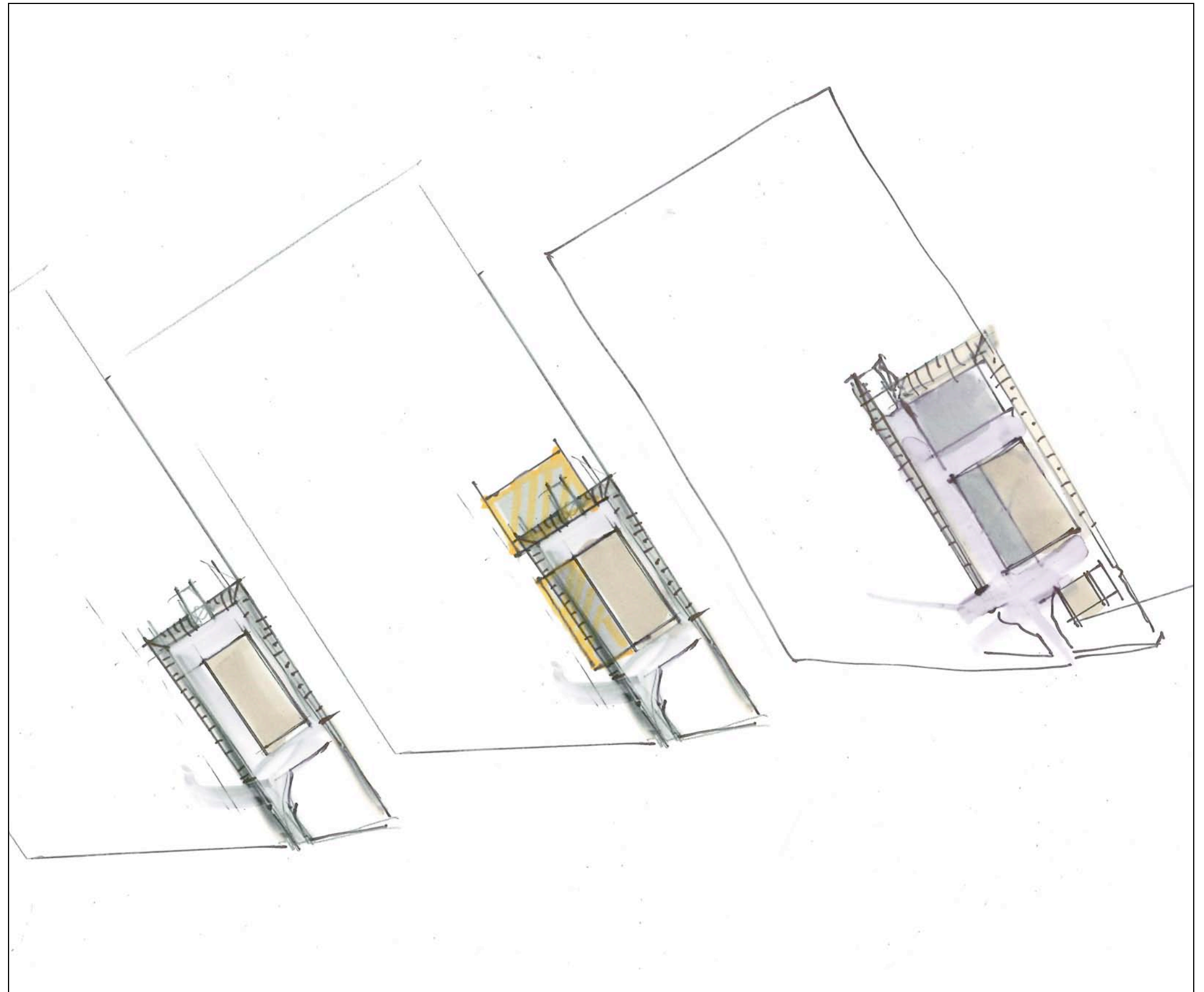
***de uitgangssituatie***

**ONTSLUITING & RELIEF**

De huidige inrit kan worden gehandhaafd, de interne ontsluitingsweg zal echter in zuidwestelijke richting moeten worden verlegd.

**Verruimen terras**

De te realiseren nieuwe loods zal qua vloerpeil in redelijke mate bij de aanwezige loods en de uitbreiding hiervan moeten aansluiten; de loods zal derhalve eveneens op een ingegraven terras in de helling worden gerealiseerd. De woning is aansluitend aan het huidig reliëf te positioneren.



**situatie; ingegraven terras**

**uitbreiding bebouwing**

**verruiming terras**

**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

**BEPLANTINGSPLAN – 1:1000**

Het beplantingsplan omvat op grond van het  
voorafgaande de aanplant van navolgende  
beplantingselementen;  
V1 een hoogstamboomgaard,  
H1 Beukenhagen,  
S1 struweel,  
B1 een rij Notenbomen en Tamme Kastanjes.

**soortkeuze**

De beplanting sluit aan bij de aangetroffen  
soorten, lokale groeiplaatsfactoren en de aard  
van het bedrijf. Op grond hiervan is gekozen  
voor de toepassing van de reeds aangetroffen  
Beuk en de aanplant van vrucht- en  
notendragende soorten. Zie de plantlijst op de  
volgende pagina.



**Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5,  
Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112**

**PLANTLIJST**

In de lijsten rechts en hieronder zijn de aan te planten soorten, plantverbanden, omvang bij aanplant (hoogte en stamomtrek) en de omvang van de beplantingselementen aangegeven.

Omvang bij aanplant		10/12
Code		V1
		aantal
HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
	Dubbele bellefleur	
	Lemoenappel	
	Keuleman	
	Schone v. boskoop	
	Sterappel	
HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	1
	Clapp's favourite	1
	Conference	1
	Gieser wildeman	2
	Nrd holl suikerpeer	1
	Zoete brederode	2
HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	2
	Early rivers	2
	Koningskers	2
	Merton premier	2
	Puther dikke	
	Sch. spätke knorpelkirsch	1
HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	1
	Hauszwetsche	1
	Mirabelle de nancy	1
	Monsieur hatif	
	Opal	2
	Reine claud verte	2
Totaal		25

Code		S1	B1	H1
<b>Omvang bij aanplant</b>		60/80	14/16	60/80
<b>Plantverband</b>		150x150	st	4 p/m
<b>Omvang van het element</b>		360 m2	8 st	135 m
Acer campestre	veldesdoorn	10		
Acer pseudoplatanus	esdoorn			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk			
Castanea sativa	tamme kastanje		4	
Cornus mas	kornoelje, gele	25		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	25		
Corylus avellana	hazelaar	50		
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk			540
Fraxinus excelsior	es			
Juglans regia	okkernoot		4	
Ligustrum vulgare	liguster	25		
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus padus	vogelkers			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik			
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom			
Robinia pseudoacacia	acacia			
Rosa canina	hondsroos			
Rosa rubiginosa	egelantier roos			
Salix alba	schietwilg			
Salix aurita	geoorde wilg			
Salix caprea	boswilg			
Salix cinerea	grauwe wilg			
Salix fragilis	kraakwilg			
Sorbus aucuparia	lijsterbes			
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			
Viburnum opulus	gelderse roos	25		
<b>Totaal</b>		160	8	540

## **F. Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Voerendaal**



## Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Voerendaal

locatie Retersbekerweg 5 te Klimmen

### Partijen:

1. De gemeente Voerendaal, dan wel voorzover het hun publiekrechtelijke bevoegdheden betreft, het college van Burgemeester en Wethouders, handelende ingevolge het besluit van Burgemeester en Wethouders van 1 mei 2012, besluitnummer 190 ten dezen vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer drs. E.A.J. Sprokkel, hierna te noemen "de gemeente",

en

2. De heer A.J.G. Schaepkens, wonende aan de Klimmenderstraat 102 te 6343 AE Klimmen, hierna te noemen "initiatiefnemer".

### In aanmerking nemende, dat:

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

- de gemeente onder toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu en de in deze overeenkomst nader gestelde voorwaarden kan instemmen met de door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling;
- partijen zich bij de uitvoering van deze overeenkomst dienen te houden aan de wettelijke kaders van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en alle andere relevante wetgeving;
- partijen zich in hun rechtsverhouding zullen gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid;
- partijen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

## Artikel 1: begripsomschrijvingen

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

### **Kwaliteitscommissie**

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

### **Kwaliteitsverbetering**

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

### **Aanvang van de bouw**

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

### **Realisatie van de in artikel 3.1. bedoelde ontwikkeling**

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



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

#### Artikel 2: Ontwikkeling

Initiatiefnemer beoogt op de locatie Retersbekerweg 5 te 6343 PH Klimmen, kadastraal bekend gemeente Voerendaal, sectie L, nr. 170 (zie bijlage 1) de volgende ontwikkeling te realiseren: de uitbreiding van het ter plaatse bestaande agrarische bedrijf.

#### Artikel 3: Verplichtingen initiatiefnemer

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

Instandhouding tegenprestatie

- 3.6. Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in het eerste lid van dit artikel, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist. De instandhouding kan worden overgedragen aan een natuurbeheersorganisatie.
- 3.7. De initiatiefnemer zal al datgene nalaten waardoor de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in gevaar gebracht kan worden en er zorg voor dragen dat genoemde verplichting als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevestigd en door de initiatiefnemer uitdrukkelijk aanvaard als kwalitatieve verplichting in de zin van laatstbedoelde artikel. Deze verplichting gaat mitsdien over op degenen die de zaak onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Deze verplichting wordt ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichtingen. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de initiatiefnemer of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de zaak verkrijgen. Bij overtreding of niet-nakoming door de initiatiefnemer van de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichting verbeurt deze ten behoeve van de provincie een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 3000,-- onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.
- 3.8. Initiatiefnemer dient gemeente onverwijld op de hoogte te stellen van een voorgenomen vervreemding van de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.
- 3.9. Tevens is de initiatiefnemer verplicht de in lid 6 en 8 van dit artikel vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepalingen bij elke overeenkomst tot vervreemding of bezwaar met een beperkt recht van de zaak waarop de tegenprestatie wordt gerealiseerd, of een gedeelte daarvan woordelijk op te nemen en aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van belanghebbenden aan te nemen, zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 3000,-- ten behoeve van de provincie, onverminderd het recht van de provincie en de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.
- 3.10. Indien de initiatiefnemer op enig moment niet in staat is de tegenprestatie tijdig te realiseren, is initiatiefnemer verplicht terstond de gemeente hiervan op de hoogte te stellen. In goed overleg zullen partijen in een aanvulling op deze overeenkomst bepalen hoe en binnen welke termijn de tegenprestatie alsnog gerealiseerd zal worden.

Artikel 4: Verplichtingen gemeente

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

Artikel 5: Ontbindende voorwaarde

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

Artikel 6: Publiekrechtelijke positie

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

Artikel 7: Inwerkingtreding

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

Artikel 8: Wijziging

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

Artikel 9: Toepasselijk recht en geschillenregeling

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

Artikel 10 Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

**Overeenkomst kwaliteitsverbetering  
landelijk gebied Voerendaal**

\ locatie Retersbekerweg 5 te Klimmen

1. Planontwikkeling;
2. Landschappelijk inpassingsplan.

Deze bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

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

Gemeente Voerendaal

Initiatiefnemer

drs. E.A.J. Sprokkel

A.J.G. Schaepkens

# Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a

Breeweg 3

6305 AS Schin op Geul

Schin op Geul, 20 december 2012

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

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Voerendaal; aanvraag in het kader van  
Limburgs Kwaliteitsmenu , aanvraag bedrijfsontwikkeling van dhr. A. Schaepkens aan  
de Reterbeekseweg 5 te Klimmen, gemeente Voerendaal (plan K12-13 (2)).

Geacht College,

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

Namens de leden van de Kwaliteitscommissie Limburg,

  
M.W.J. Schormans, secretaris

12.013030



# Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a

Breeweg 3

6305 AS Schin op Geul

Schin op Geul, 20 december 2012

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Voerendaal; aanvraag in het kader van Limburgs Kwaliteitsmenu , aanvraag bedrijfsontwikkeling van dhr. A. Schaepkens aan de Reterbeekseweg 5 te Klimmen, gemeente Voerendaal (plan K12-13).

De aanvraag is behandeld in de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg van 11 december 2012.

*Aanwezig is dhr. J. Laudy namens de gemeente Voerendaal, initiatiefnemer dhr. A. Schaepkens, mevr. K. Schaepkens en dhr. D. L'Ortije, dhr. H. Steins en dhr. P. Soogelée van adviesbureau Aelmans.*

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen en geeft aan dat deze tweede planbehandeling door de Kwaliteitscommissie Limburg betrekking heeft op de aanvraag van de gemeente Voerendaal om in het kader van het Limburgs Kwaliteit Menu (LKM) een advies te geven over de uitbreiding en bedrijfsontwikkeling van dhr. A. Schaepkens aan de Reterbeekseweg 5 te Klimmen.

De Kwaliteitscommissie adviseert als onafhankelijke regionale commissie over de kwaliteit van de ontwikkeling. Op basis van voorliggende gegevens, zoals een landschappelijk inpassingsplan en het bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) beoordeelt de commissie de economische haalbaarheid en weegt de commissie het gehalte van de kwaliteitsverbetering en eventuele extra prestatie - waar bouwkundige uitvoering, schaal en maat en presentatie in het landschap deel van uitmaken - af tegen de zwaarte van de ingreep.

Dhr. Steins licht de aanpassingen in het plan toe en beantwoordt de vragen die de commissie in de behandeling van 4 september 2012 gesteld heeft. De toelichting in het Bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) is aangevuld met het ondernemersplan en de paarden pensionstalling. De beschreven grondsituatie (pag. 20), waarin de bebouwde of verharde gronden worden beschreven, zal nog worden aangepast aan de nieuwe situatie. Ter vergadering wordt een aanbiedingsbrief over de

bedrijfswinkel aan de commissie aangeboden. Dhr. Laudy licht het standpunt van de gemeente Voerendaal toe. Het betreft geen voorkeurslocatie maar de gemeente staat positief tegenover het plan. Door de voorgenomen aanpassing van het kruispunt op de Retersbekerweg zal de verkeersdoorstroming verminderen en is de verwachting dat de verkeersveiligheid verbetert, ook als de inritten naar het bedrijf aangelegd zijn. De gemeente neemt in haar beleidsnota paardenhouderijen een terughoudend standpunt in maar erkent dat het in eerste zaak de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer zal zijn om tot een bedrijfsvoering te komen. Er wordt verschil gemaakt tussen recreatieve en productiegerichte paardenhouderijen.

De commissie wenst te wijzen op de gemeentelijke verantwoordelijkheid om bij de vergunningverlening een overdaad aan bedrijven in de paardensector te voorkomen. Momenteel zijn in de kern Retersbeek al 3 paardenhouderijen. De commissie heeft kennis genomen van het standpunt van de gemeente Voerendaal. Hoewel de gegevens in de aanbiedingsbrief van 01 augustus niet meer geheel corresponderen met de 'hernieuwde' aanvraag. kan hieruit toch afgeleid worden dat de combinatie van het agrarisch bedrijf met boerderijwinkel een reële aanzet vormt tot een volwaardig bedrijf. De commissie constateert dat de landschappelijke inpassing en terreiningraveningen in het voorgestelde plan akkoord is.

Advies (plan K12-13):

De commissie adviseert in principe positief op de voorliggende gewijzigde aanvraag.

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

M.W.J. Schormans, secretaris.

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

## Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Voerendaal

\ locatie Retersbekerweg 5 te Klimmen

### Partijen:

1. De gemeente Voerendaal, dan wel voorzover het hun publiekrechtelijke bevoegdheden betreft, het college van Burgemeester en Wethouders, handelende ingevolge het besluit van Burgemeester en Wethouders van 1 mei 2012, besluitnummer 190 ten dezen vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer drs. E.A.J. Sprokkel, hierna te noemen "de gemeente",

en

2. De heer A.J.G. Schaepkens, wonende aan de Klimmenderstraat 102 te 6343 AE Klimmen, hierna te noemen "initiatiefnemer".

### In aanmerking nemende, dat:

- de gemeente Voerendaal en de Provincie Limburg naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van de provincie Limburg streven, waartoe door hen gezamenlijk ontwikkelingsplanologie wordt gevoerd en een gebiedsgerichte benadering wordt gehanteerd;
- de Provincie Limburg, ingevolge het provinciale beleid, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering d.d. 18 december 2009 (hierna: POL), en zoals in het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010 nader is uitgewerkt, zowel de ontwikkeling die gebiedseigen is, als de ontwikkeling die niet gebiedseigen is in het landelijk gebied, buiten de rode c.q. verbale contour, medewerking wil verlenen indien elders of ter plaatse ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied wordt gerealiseerd. Een en ander in een goede onderlinge verhouding;
- alle ontwikkelingen in dit kader dienen bij te dragen aan een duurzame kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van Limburg door middel van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, zoals onder meer is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte;
- de initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf te ontwikkelen buiten de rode contour;
- de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg te Maastricht positief advies heeft gegeven d.d. 20 december 2012 (plan K12-13) over de voorgenoemde ontwikkeling van initiatiefnemer;
- de positieve ruimtelijke effecten ten gevolge van de voorgestelde kwaliteitsverbeterende maatregelen de negatieve ruimtelijke effecten die ontstaan ten gevolge van het bouwen in het buitengebied overtreffen, waardoor per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering;



- de gemeente onder toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu en de in deze overeenkomst nader gestelde voorwaarden kan instemmen met de door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling;
- partijen zich bij de uitvoering van deze overeenkomst dienen te houden aan de wettelijke kaders van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en alle andere relevante wetgeving;
- partijen zich in hun rechtsverhouding zullen gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid;
- partijen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

## Artikel 1: begripsomschrijvingen

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

### **Kwaliteitscommissie**

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

### **Kwaliteitsverbetering**

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

### **Aanvang van de bouw**

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

### **Realisatie van de in artikel 3.1. bedoelde ontwikkeling**

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

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

#### Artikel 2: Ontwikkeling

Initiatiefnemer beoogt op de locatie Retersbekerweg 5 te 6343 PH Klimmen, kadastraal bekend gemeente Voerendaal, sectie L, nr. 170 de volgende ontwikkeling te realiseren: de uitbreiding van het ter plaatse bestaande agrarische bedrijf.

#### Artikel 3: Verplichtingen initiatiefnemer

- 3.1. Initiatiefnemer is verplicht de volgende duurzame kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied te realiseren: landschappelijke inpassing van de gehele bedrijfskavel conform het landschappelijk inpassingsplan "Landschappelijke inpassing Retersbekerweg 5, Retersbekerweg 5, 6343 PH Klimmen - PNR 6643AE102-021112 d.d. 12 november 2012" (zie bijlage 2).
- 3.2. Initiatiefnemer zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde kwaliteitsverbetering zo veel mogelijk gelijktijdig met de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling realiseren. De kwaliteitsverbetering is uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de realisering van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling gerealiseerd.
- 3.3. Initiatiefnemer zal met de start van de realisatie van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling wachten tot het moment dat de voor de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering noodzakelijke planologische procedures en/of vergunningen onherroepelijk zijn.
- 3.4. De initiatiefnemer zal gemeente onverwijld berichten over de feitelijke realisatie van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde kwaliteitsverbetering, en in ieder geval binnen de in het tweede lid gestelde termijn.
- 3.5. Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische en/of vergunningsprocedures te waarborgen en/of te bevorderen, welke procedures noodzakelijk zijn ter realisering van de van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling en de in het eerste lid van dit artikel bedoelde kwaliteitsverbetering.

Instandhouding tegenprestatie

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

Kostenverhaal

- 3.11. De kosten voor advisering door de Kwaliteitscommissie komen voor rekening van initiatiefnemer. De kosten van advisering bedragen op basis van de factuur van de Kwaliteitscommissie met kenmerk 2012/13, € 2.660,74. Dit bedrag dient door initiatiefnemer zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst doch uiterlijk voor de behandeling van de planologische maatregel in de raadscommissie Leefomgeving te zijn voldaan op bankrekeningnummer 28.50.08.927 ten name van de gemeente Voerendaal o.v.v. 'Kosten LKM-advisering, dossier Retersbekerweg 5'.
- 3.12. Initiatiefnemer verbindt zich op grond van artikel 6.4a Wro om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt voorzover deze schade voortvloeit uit de regeling in het

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

Artikel 4: Verplichtingen gemeente

- 4.1. De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen die nodig zijn voor de realisering van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling en de in artikel 3.1 bedoelde duurzame kwaliteitsverbetering zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De gemeente zal zich ervoor inspannen om de in deze overeenkomst neergelegde planologische maatregelen zo snel mogelijk te realiseren. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.
- 4.2. De gemeente is verantwoordelijk voor het houden van toezicht op de realisatie van de ontwikkelingen zoals beschreven in artikel 2 en 3.1.
- 4.3. Alvorens tot handhaving over te gaan is de gemeente verplicht overleg hierover te voeren met de Provincie.
- 4.4. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de vaststelling van de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeenteraad en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken.
- 4.5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 3 bedoelde vaststelling van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 3 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekeningnummer 28.50.08.927 ten name van de gemeente Voerendaal onder vermelding van "Planschadekosten Retersbekerweg 5".

Artikel 5: Ontbindende voorwaarde

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

Artikel 6: Publiekrechtelijke positie

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

Artikel 7: Inwerkingtreding

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

## Overeenkomst kwaliteitsverbetering

### landelijk gebied Voerendaal

\ locatie Retersbekerweg 5 te Klimmen

#### Artikel 8: Wijziging

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

#### Artikel 9: Toepasselijk recht en geschillenregeling

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

#### Artikel 10 Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

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

Deze bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud d.d. \_\_\_\_\_ te Voerendaal,

Gemeente Voerendaal,

Initiatiefnemer,

drs. E.A.J. Sprokkel

A.J.G. Schaepkens