

Notitie: Memo ruimtelijke onderbouwing voor het veegplan Reusel – De Mierden
Locatie: Bladelsedijk 2, 5096 BN te Hulsel

Someren, 29-04-2019 / 31-07-2019 / 08-08-2019

Status: Definitief

Kenmerk: AB/13224-016

De heer [REDACTED], initiatiefnemer, heeft een melkveehouderij aan de Bladelsedijk 2 te Hulsel. Er is een omgevingsvergunning bouw verleend voor het vergroten van een bestaande melkveestal op 16 februari 2016. Ook is er een melding in het kader van het Activiteitenbesluit geaccepteerd op 9 maart 2016. In deze melding zijn er 142 melkkoeien en 85 vrouwelijk jongvee gemeld. Ook staat hier de vergroting van de melkveestal op genoemd.

Met de geaccepteerde melding in het kader van het Activiteitenbesluit is er een uitbreiding van het aantal stuks vrouwelijk jongvee en melk- en kalkkoeien. Hierdoor is er een grotere behoefte ontstaan aan opslag ruwvoer. Ook wil de initiatiefnemer meer bergingsruimte creëren voor machines en dergelijk door middel van het bouwen van een nieuwe loods. Hierdoor zou de initiatiefnemer graag zijn bouwvlak vergroot zien worden tot 0,99 ha. Daarnaast wordt ter plaatse van de bestaande ruwvoeropslagen een specifieke bouwaanduiding 'voorziening ruwvoer' geplaatst, de specifieke bouwaanduiding heeft een oppervlakte van 1.000 m².

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Reusel – De Mierden is vigerend voor het plangebied. De wijzigingsbevoegdheden, welke zijn opgenomen in 'Buitengebied 2009', zijn niet geheel up to date. In samenspraak met gemeente Reusel – De Mierden is besloten om de toetsing op de wijzigingsbevoegdheden te neutraliseren. In onderhavige memo wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan goede ruimtelijke ordening en de vereiste milieuaspecten.

De gemeente Reusel-de Mierden is momenteel bezig met de voorbereidingen van een veegplan waarbinnen verschillende kleine ruimtelijke initiatieven worden meegenomen. De gewenste ontwikkeling aan de Bladelsedijk 2 is een dergelijk initiatief dat meegenomen wordt in het veegplan.

Agrarisch bedrijf

De wijziging wordt uitgevoerd ten behoeve van het aanwezige melkveebedrijf. Op 9 maart 2016 is hiervoor een melding in het kader van het Activiteitenbesluit geaccepteerd. Er vindt geen wijziging plaats in diersoort. Het agrarisch bedrijf voorziet in een volwaardig agrarisch bedrijf. De definitie van volwaardig agrarisch bedrijf is 'een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate'. In de vergunde situatie mogen er in totaal 142 melkkoeien en 85 vrouwelijk gehuisvest worden op dit bedrijf. De initiatiefnemer is volledig werkzaam op dit bedrijf. Daarnaast is de zoon van de initiatiefnemer de potentiële bedrijfsopvolger. Door de ontwikkeling die de initiatiefnemer wil realiseren op zijn bedrijf wil hij kunnen borgen dat zijn bedrijf ook behouden kan blijven in de toekomst en de bedrijfsopvolger hier verder mee kan. Het bedrijf is zowel in bedrijfseconomisch opzicht milieuhygiënisch op verantwoorde wijze en een volwaardig agrarisch bedrijf.

In de beoogde situatie wordt er een nieuwe loods gerealiseerd en wordt de mogelijkheid tot het opslaan van voer vergroot. De ontwikkeling is noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige agrarische

bedrijfsvoering. De ontwikkeling voorziet niet in uitbreiding van dierenaantallen, derhalve heeft de ontwikkeling geen negatief effect op toekomstige functies van de omgeving.

Bouwvlak

Het bouwvlak wordt vergroot met circa 623 m², tot een grootte van totaal 0,99 ha. Daarnaast wordt een specifieke bouwaanduiding 'voorziening ruwvoer' geplaatst met een oppervlakte van 1.000 m² ten behoeve van de ruwvoeropslagen. Door het vergroten van het bouwvlak en toevoegen van de specifieke bouwaanduiding kan er op locatie een loods voor machineberging en kuilplaten ten behoeve van ruwvoeropslag worden gerealiseerd. Uit luchtfoto's van 2008 en 2015 is duidelijk zichtbaar dat er ruwvoeropslag buiten het bouwvlak is gerealiseerd, zie afbeelding 1 en 2. Ten tijde van vaststelling van vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' was er sprake van gebruik van de gronden buiten bouwvlak voor ruwvoeropslag. Ook in de jaren erna, tot de huidige bedrijfsvoering zijn deze gronden gebruikt ten behoeve van ruwvoeropslag. In de bijlage zijn verschillende situatietekeningen opgenomen, hierin is het feitelijk gebruik weergegeven, het bouwvlak conform het bestemmingsplan en het beoogde bouwvlak. De oppervlakte van feitelijk gebruik (circa 0,27 ha) wordt samen met de oppervlakte van het bestaande bouwvlak (0,82 ha) de oppervlakte van het beoogde bouwvlak inclusief specifieke bouwaanduiding (1,09 ha). Het beoogde bouwvlak is rekening gehouden met een compact bouwvlak met zorgvuldig ruimtegebruik ten opzichte van het feitelijk gebruik.



Afbeelding 1: Luchtfoto situatie 2008



Afbeelding 2: Luchtfoto situatie 2015

De vergroting van het bouwvlak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een grondgebonden veehouderij. De initiatiefnemer heeft een melkveehouderij op deze locatie, deze behoort niet tot een

intensieve veehouderij. Het begrip grondgebonden veehouderij wordt op de volgende manier gedefinieerd: *een veehouderij (tak) waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie.*

De initiatiefnemer heeft in de directe omgeving gronden in gebruik waarvan het voer en de mest voor overgrote deel gewonnen worden en aangewend. Hierdoor voldoet de bedrijfsvoering van de initiatiefnemer aan het begrip 'grondgebonden veehouderij' en kan geconcludeerd worden dat de initiatiefnemer een grondgebonden veehouderij uitoefent.

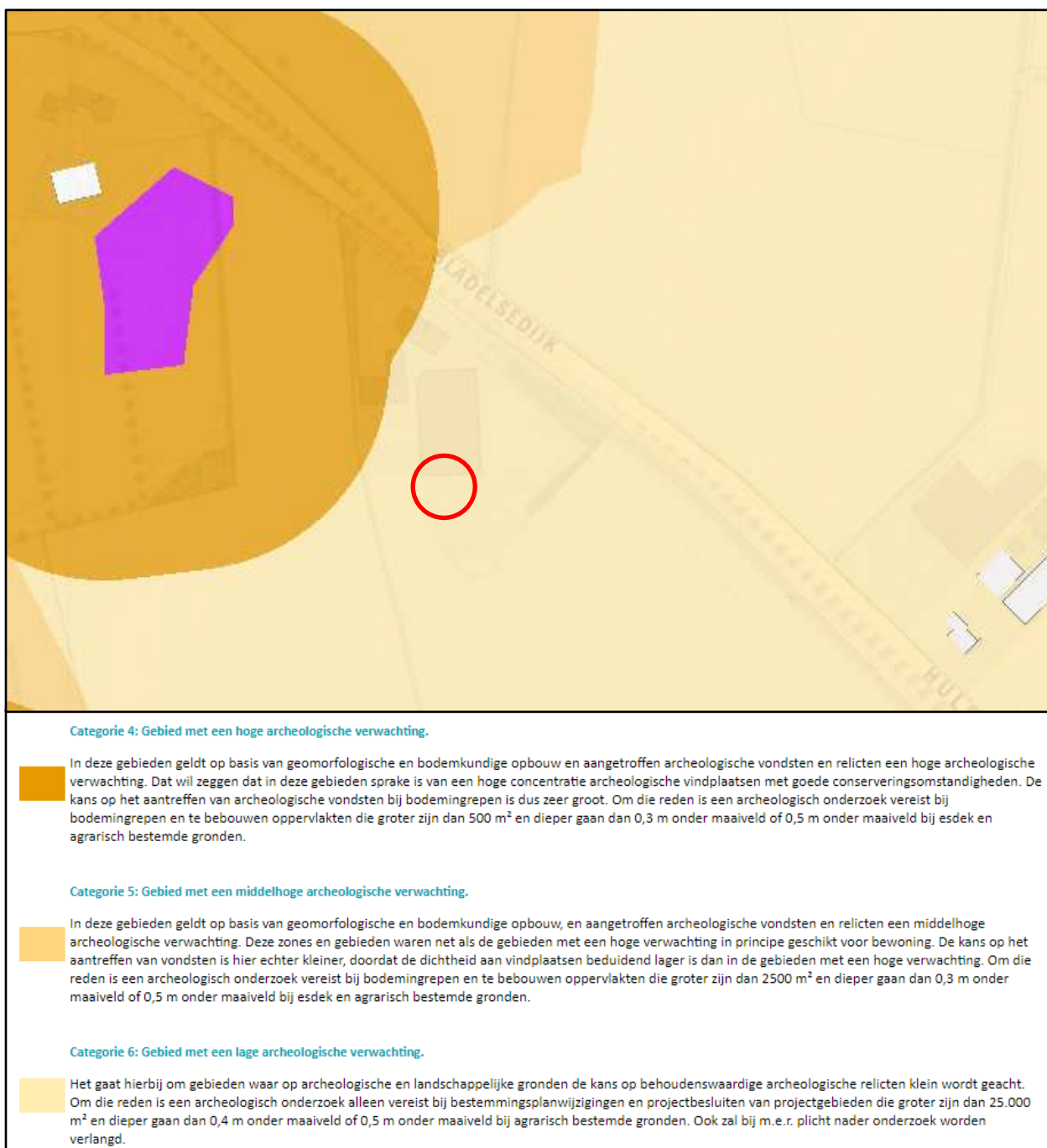
In de beoogde situatie wordt het bouwvlak vergroot, de totale oppervlakte bouwvlak inclusief specifieke bouwaanduiding wordt circa 1,09 ha. De noordoostzijde van het bouwvlak blijft grenzen aan de Bladelsedijk. In de beoogde situatie zal er een toename zijn van verharding. Het hemelwater afkomstig van het nieuw te realiseren erfverharding zal afvloeien naar omliggende percelen. De nieuwe loods en de nieuwe sleufsilo's hebben een totale oppervlakte van 1080 m². Daarnaast is in 2016 een vergunning verleend voor het verlengen van de bestaande rundveestal, deze uitbreiding betreft circa 550 m². Voor de toename aan verhard oppervlak wordt een retentievoorziening gerealiseerd. Volgens de keur kan de inhoud die benodigd is voor een retentievoorziening berekend worden door: oppervlakte uitbreiding verhard oppervlak x gevoeligheidsfactor x 0,06. Volgens de gevoeligheidskaart is de projectlocatie gelegen in een gebied met de gevoeligheidsfactor 1/2. Dit maakt de volgende berekening $1.630 \times 0,5 \times 0,06 = 48,9 \text{ m}^3$. De benodigde retentievoorziening dient minimaal 48,9 m³ water te borgen. In de bijlage is een schets opgenomen van de landschappelijke inpassing. Hierin is te zien dat aan de zuidzijde van het bedrijf een nieuwe sloot gerealiseerd gaat worden. Deze sloot zal dienen als retentiesloot. Deze sloot zal met voldoende capaciteit worden gerealiseerd om 48,9 m³ te kunnen borgen.

Milieuaspecten in de omgeving

De beoogde ontwikkeling, vergroting bouwvlak en bouw van loods, heeft nauwelijks invloed op de milieuaspecten in de omgeving. De dieraantallen blijven gelijk zoals opgenomen in de geaccepteerde melding, d.d. 09-03-2016. Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van uitbreiding van het dierverblijf, hierdoor kan worden gesteld dat de ammoniakemissie niet toeneemt en er reeds aan de fijnstofnormen wordt voldaan, zoals berekend voor de omgevingsvergunning, d.d. 14-02-2016. De overige milieuaspecten worden hieronder toegelicht.

- **Bodem:** Op het bedrijf vinden verschillende bodembedreigende activiteiten plaats. In de beoogde situatie zal een loods en voeropslag worden gerealiseerd. In deze loods zullen werktuigen worden opgeslagen worden, dit zou een risico kunnen vormen van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van zeer reguliere voorzieningen, zoals vloestofkerende vloeren en lekbakken wordt het bodembedreigend risico verwaarloosbaar gemaakt. Hierbij zal ten aanzien van het aspect bodem worden voldaan aan regels uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast wordt bij de sleufsilo's een voorziening getroffen om de percolaatsappen op te vangen.
- **Waterhuishouding:** Als gekeken wordt binnen de Vr is de projectlocatie niet gelegen in een nadere aanduiding. De omvang van de loods zal circa 400 m² bedragen. Hierdoor is er een vergroting van het verhard dakoppervlak. Daarnaast is er een toename in sleufsilo's van 680 m². Zoals te zien is op de situatietekening wordt er een nieuwe sloot gerealiseerd aan de zuidzijde van het bedrijf als retentievoorziening. Deze sloot biedt voldoende ruimte om het water, minimaal 64,8 m³, op te vangen dat extra geborgd moet worden door de realisatie van de loods en sleufsilo's. Het water van de uitbreiding in erfverharding zal afvloeien naar omliggende percelen.
- **De in de grond aanwezige of te verwachten monumenten:** Op de locatie waar de loods en sleufsilo's gerealiseerd zullen gaan worden is conform de erfgoedkaart van de Omgevingsdienst

Zuidoost-Brabant is categorie 6 'Gebied met een lage archeologische verwachting' van toepassing. In de regels behorende bij categorie 6 staat genoemd dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is wanneer er werkzaamheden gaan plaatsvinden over een oppervlakte kleiner dan 25.000 m². De loods zal circa 400 m² bedragen. Hierdoor is de oppervlakte kleiner dan 25.000 m² en is uitgesloten dat er effect kan zijn op eventuele monumenten en archeologische waarden.



Afbeelding 3: Uitsnede beleidskaart van de erfgoedkaart ODZOB, locatie te bouwen loods rood omcirkeld

- **Cultuurhistorische waarden:** Volgens de Vr is de projectlocatie niet gelegen in een cultuurhistorisch gebied. Hierdoor kan uitgesloten worden dat de voorgenomen ontwikkeling negatief effect heeft op de cultuurhistorie.
- **Aardkundige waarden:** Er zijn geen aardkundige waarden aanwezig op de projectlocatie volgens de Vr. Hierdoor zijn negatieve effecten uitgesloten.
- **Landschappelijke waarden:** De projectlocatie is in de huidige situatie ingepast door de aanwezigheid van een houtwal rondom het bedrijf. In de beoogde situatie wordt deze houtwal aangepast, hierdoor worden de nieuwe loods en voeropslagen ook landschappelijk ingepast. In de bijlage is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen.
- **Ecologische waarden:** Conform de themakaart 'Natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen aanduiding aanwezig, de beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de natuurwaarden in de omgeving. Tevens is uitgesloten dat de locatie is gelegen in een 'wijzigingsgebied ecologische verbindingszone' en 'wijzigingsgebied behoud en herstel watersystemen', hierdoor zijn negatieve effecten uitgesloten.
- **Flora en Fauna:** Ter plaatse van de te realiseren loods en sleufsilos zijn reeds sleufsilos en landbouwgrond aanwezig. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.
- **Onevenredige aantasting:** Met onderhavige ontwikkeling wordt geen geurgevoelig object gerealiseerd. Daarnaast is er geen toevoeging van een emissiepunt. Hierdoor voldoet men nog steeds aan de regels van de Wet geurhinder en veehouderij met betrekking tot vaste afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Het is uitgesloten dat omwonenden of omliggende (agrarische) bedrijven negatief effect zouden kunnen hebben van onderhavige ontwikkeling.
- **Omgevingsdialoog:** De initiatiefnemer is op 8 november 2016 langs de verschillende burens geweest. Dit om het initiatief om tot het nieuwe bouwvlak te komen te bespreken met de burens. Bij de burens van de volgende adressen zijn de plannen toegelicht:
 - Bladelsedijk 1
 - Bladelsedijk 4
 - De Hoef 19
 - Willibrordlaan 62
 - Molendijk 2

Geconcludeerd kan worden dat de burens niet negatief zijn over het initiatief van de initiatiefnemer. In de bijlage is de situatietekening opgenomen van het nieuwe bouwvlak waarmee de initiatiefnemer langs de burens is geweest. De verschillende burens hebben hier een handtekening op geplaatst.

Natuurbescherming

Op 12 april 2016 is een Natuurbeschermingswetvergunning verkregen voor het huisvesten van 142 melkkoeien en 85 vrouwelijk jongvee, kenmerk Z/005431. Aan de dieren aantallen wijzigt er niets, hierdoor is er geen negatief effect op de Wet Natuurbescherming. Er wordt op het bedrijf niks gesloopt, hierdoor is negatief effect op beschermde dieren uitgesloten. Daarnaast wordt de loods niet gerealiseerd nabij een natuurgebied en is verstoring gedurende de bouw van de loods en de voeropslagen uitgesloten.

Ruimtelijke kwaliteitseisen

De beoogde ontwikkeling moet voldoen aan de onderstaande landschappelijke- en ruimtelijke kwaliteitseisen.

- **Kwaliteitsverbetering:** Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap is op 24 augustus 2012 de afstemmingsnotie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' vastgesteld. Deze is

tevens van kracht in de gemeente Reusel-De Mierden. Hierin wordt per ruimtelijke ontwikkeling de inspanning aan kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald aan de hand van categorieën. Doordat onderhavig initiatief voorziet in vergroting van het bouwperceel, kan het initiatief toegedeeld worden aan categorie 3. Deze categorie behoort bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's. De kwaliteitsverbetering-berekening is in de bijlage toegevoegd, de inspanning blijft beperkt tot investering in een verplichte landschappelijke inpassing zoals weergegeven op het landschappelijk inpassingsplan.

- **Landschappelijke inpassing:** Het landschappelijk inpassingsplan wordt afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. In de bijlage is een schets van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen, daarnaast is er in de bijlage ook een beplantingsplan opgenomen. In de beoogde situatie wordt er een houtsingel aangelegd aan de zuid en zuidoost zijde van het perceel, conform het landschappelijk inpassingsplan.
- **Verkaveling:** In de beoogde situatie wordt er een loods en voeropslagen aan de zuidzijde van het bedrijf gerealiseerd. Dit is een toevoeging op de bestaande erfinrichting. Deze ontwikkeling sluit aan bij bestaande bebouwing. In de beoogde situatie wordt de bebouwing rondom ingepast waardoor een duidelijke scheiding ontstaat tussen landbouwgrond en het agrarisch bedrijfsperceel.
- **Zuinig ruimtegebruik:** Op dit moment is er op het terrein van de inrichting al bebouwing aanwezig rondom de melkveestal. Enkel aan de zuidzijde is nog geen bebouwing aanwezig, alleen voeropslagen. Hierdoor is ervoor gekozen om hier de nieuwe ontwikkeling te willen uitvoeren. Het is niet wenselijk om aan de noordzijde bebouwing te realiseren aangezien dit aan de andere zijde van het woonhuis is en door hier bebouwing te realiseren komt de bebouwing dichterbij derden. De verhouding tussen het bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) wordt vergroot naar een praktisch ingericht en compact bouwvlak. Door realisatie van een compact bouwvlak welke praktisch wordt ingericht voor de bedrijfsvoering is er sprake van zuinig ruimtegebruik.
- **Ontstening:** Op het bedrijf is geen overvloedige bebouwing aanwezig. Hierdoor wordt er niets gesloopt op het bedrijf.
- **Bebouwing:** De nieuwe bebouwing past bij de rest van de bebouwing op het bedrijf. Daarnaast wordt het bedrijf ingepast middels een landschappelijk inpassing. In de bijlage is dit landschappelijk inpassingsplan opgenomen.
- **Parkeren, personen- en goederenvervoer:** De functie van het bedrijf verandert niet in de beoogde situatie. Hierdoor blijft de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer onveranderd en is een goede afwikkeling, net zoals in de huidige situatie, gegarandeerd. Zowel in de huidige als in de beoogde situatie vindt parkeren op eigen erf plaats.

Provinciaal beleid

Op 16 februari 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van de bestaande melkveestal. Voor het verkrijgen van deze omgevingsvergunning is getoetst aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) en Verordening Ruimte 2014 (Vr). Vergeleken met deze vergunning zal er alleen een nieuwe loods gerealiseerd worden en de mogelijkheid tot voeropslag wordt vergroot. De Verordening ruimte is enkel van toepassing bij vergroting dierverblijven, de nieuwe loods en nieuwe voeropslagen hebben geen effect met de betrekking tot de toetsing aan de BZV en Vr. Hierdoor blijft aan de BZV en Vr voldaan.

Conform de Verordening ruimte is onderhavige locatie gelegen in de aanduiding 'Stalderingsgebied', gezien het agrarisch bedrijf geen hokdierhouderij betreft en de uitbreiding niet voorziet in dierverblijven is toetsing aan de aanduiding 'Stalderingsgebied' niet noodzakelijk. De locatie is niet gelegen in de

aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Conform de Verordening ruimte is het mogelijk voervoorzieningen en de loods te realiseren ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

Zoals in onderhavige memo ruimtelijke onderbouwing is opgenomen worden er in de beoogde situatie geen negatieve effecten ondervonden in de vereiste milieuaspecten en goede ruimtelijke ordening. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de bouwvlakvergroting met toevoeging van de specifieke bouwaanduiding 'voorziening ruwvoer' ten behoeve van voer- en machineopslag kan worden opgenomen in het veegplan van Reusel – De Mierden.

Bijlagen:

- Landschappelijk inpassingsplan
- Beplantingsplan
- Situatietekening
- Dialoog buren, situatietekening met handtekeningen
- Kwaliteitsverbetering



bestaande struweelhaag
(handhaven)

bestaande houtsingel
(handhaven)

bestaande houtsingel
(handhaven)

aan te planten houtsingel met retentiesloot
(o.a. eik, berk, es, gelderse roos, hazelaar, lijsterbes)

Opgesteld door: F.C.A. van den Borne
Datum: 25-10-2016
Schaal: 1 : 1000
Project: 13224-013



OUD AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP
(KLEINSCHALIG HALF-OPEN ONTGINNINGSLANDSCHAP)

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

De landschappelijke inpassing van het beoogd initiatief aan de Bladelsedijk 2 te Hulsel wordt afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. Hierbij is aangesloten bij de concept "Stru-tuurvisie Gemeente Reusel - De Mierden" en "Beeldkwaliteitsparagraaf Bestemmingsplan Buitengebied".

Huidige situatie

Onderhavige locatie is gelegen ter plaatse van het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap, wat ontstaan is door de ontginningen ter plaatse van de gevestigde boerenerven aan de rand van de bebouwingkernen/clusters. Kenmerken van dit landschap zijn de half-open gebieden door de fijnmazigere verkaveling met verspreid-liggende akkers en weilanden aan de historisch oude linten (zoals ook de Bladelsedijk). Hierin zijn sporadisch landschapselementen in de vorm van houtwallen/singels, bosrestanten en laanbeplantingen aanwezig.

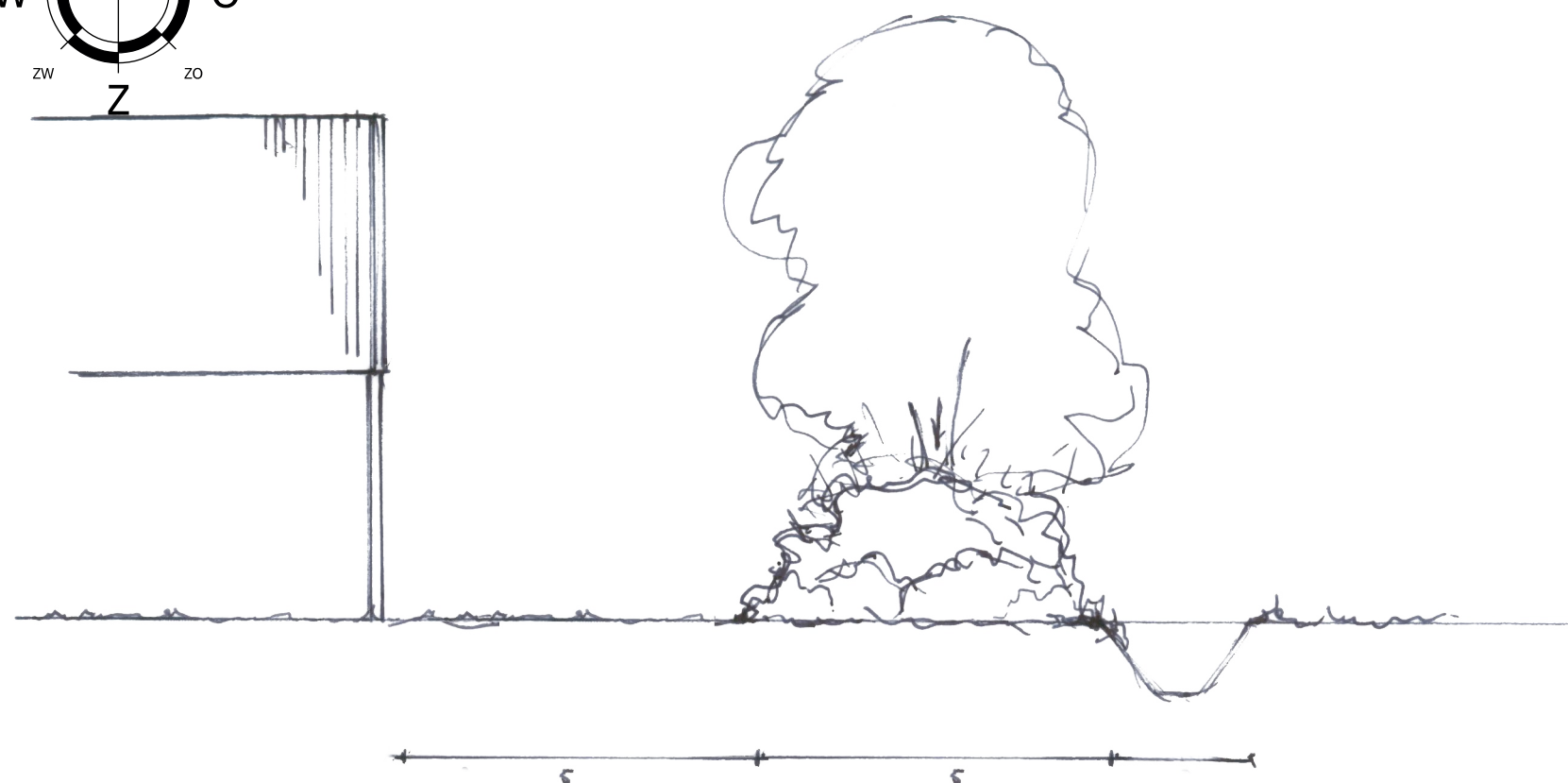
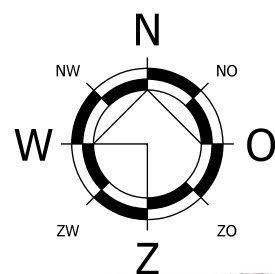
Voorgenoemde kenmerken komen veelal terug ter plaatse van de Bladelsedijk 2 te Hulsel. Zo is het boerenerv gelegen aan het lint van de Bladelsedijk welke voorzien is van een solitaire bomenlaan van eik. De perceelsranden zijn deels voorzien van robuuste beplantingsstroken, waaronder een inheemse struweelhaag aan de noordzijde (voorzijde) en inheemse houtsingels aan de oost- en westzijde (zijdelingse perceelsgrenzen) van het bedrijf. Deze zorgen niet alleen voor een robuuste inpassing van het bedrijf ter plaatse, maar tevens voor een versterking van de coulissenwerking van het kleinschalige half-open landschap ter plaatse. Vanaf de Bladelsedijk zijn de achterliggende akkers/weiden en opgaande landschapselementen zichtbaar, wat zorgt voor veel diepgang in het landschap.

Landschappelijke inpassing

Bij de beoogde landschappelijke inpassing van het bedrijf aan de Bladelsedijk 2 te Hulsel dient aangesloten te worden bij de kwaliteiten en kenmerken van het kleinschalige agrarische cultuurlandschap en de hierbij bestaande landschapselementen welke reeds een meerwaarde vormen (zoals de bestaande houtsingels en struweelha-gen).

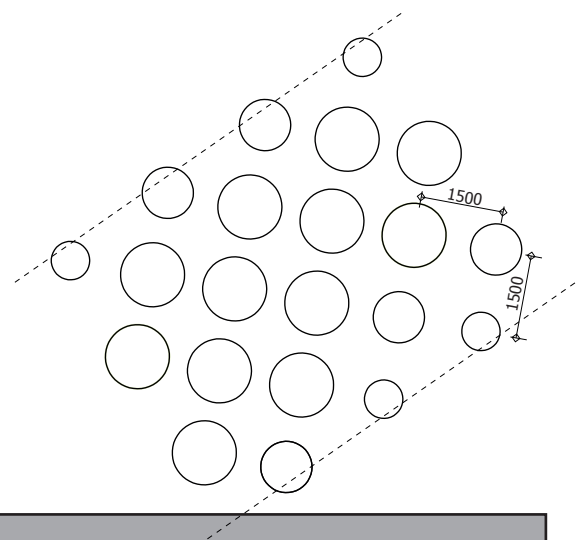
Naar aanleiding van voorgaand zal de bestaande houtsingel aan de oostzijde worden verlengd middels een robuuste struweelhaag, zodat de nieuw te realiseren sleufsilo's uit het zicht worden onttrokken en de perceels-rand tussen de open akker en het bedrijf wordt benadrukt. Dit versterkt tevens de zichtrelatie met het achterliggende landschap met weiden en landschapselementen. Tevens zal een inheemse houtsingel worden aangeplant aan de zuidzijde (achterkant) van het bedrijf om een robuuste inpassing van de nieuw te bouwen loods te waarborgen. Het zicht vanaf het achterliggende landschap op het bedrijf wordt hiermee verfraaid en het bedrijf als element in het landschap wordt hiermee benadrukt. Tevens zal parallel aan de nieuwe houtsingel tevens een retentiesloot gerealiseerd worden ten behoeve van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Gezien voorgaand is er sprake van een robuuste en gebiedseigen landschappelijke inpassing van het bedrijf aan de Bladelsedijk 2 te Hulsel, welke voldoet aan het meest recente beleid van de gemeente Reusel - De Mierden en de provincie Noord-Brabant.



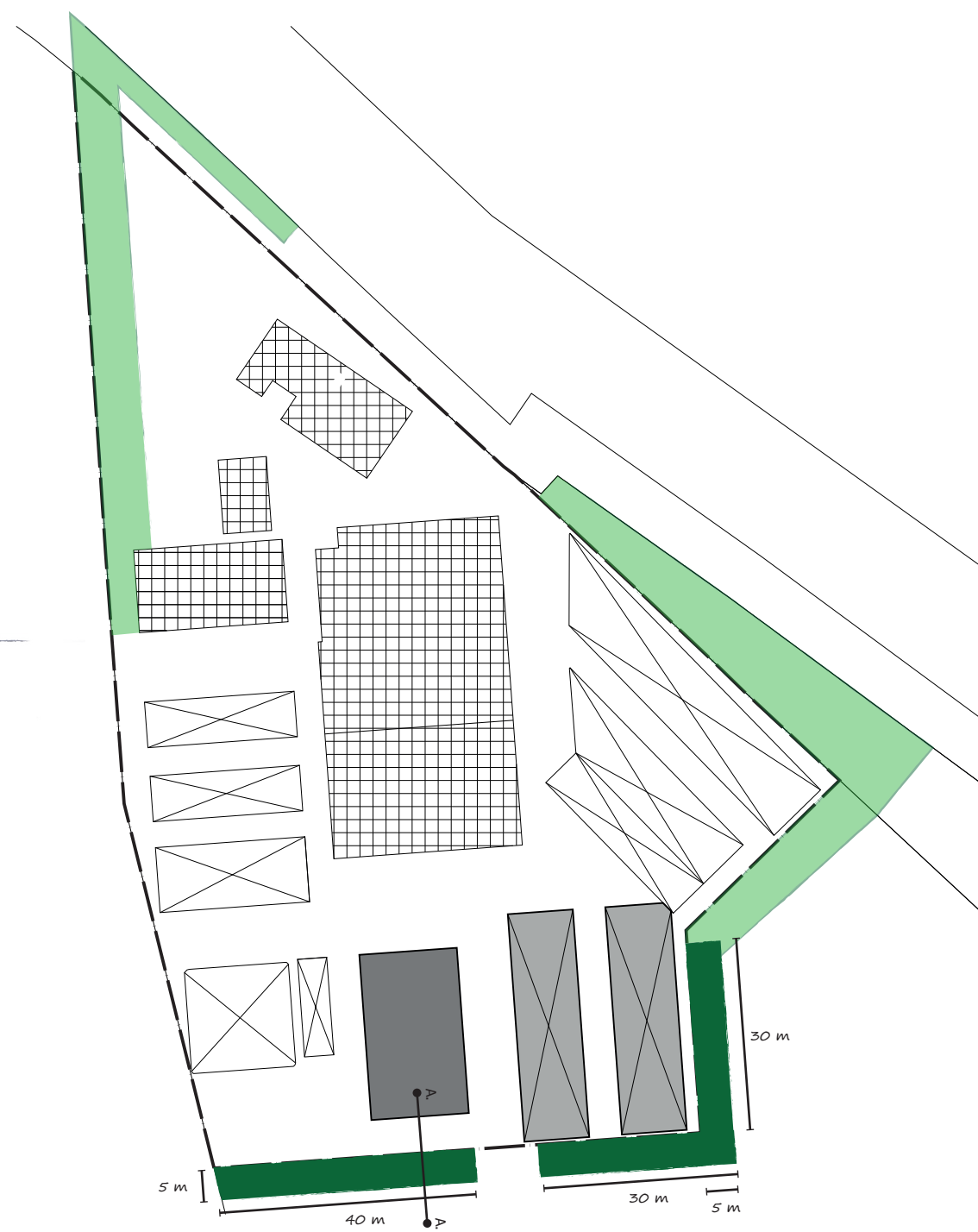
Doorsnede A-A

Houtsingel (plantafstanden 1,5 m driehoeksverband)			
	m2	st / m ²	aantal
plantmateriaal:	500	0,45	225
20% Zomereik 80-100 (Quercus robur)			45
10% Ruwe berk 80-100 (Betula pendula)			23
10% Gewone es 80-100 (Fraxinus excelsior)			23
20% Wilde lijsterbes 50-100 (Sorbus aucuparia)			45
10% Gelderse roos 50-100 (Viburnum opulus)			23
20% Hazelaar 50-100 (Corylus avellana)			45

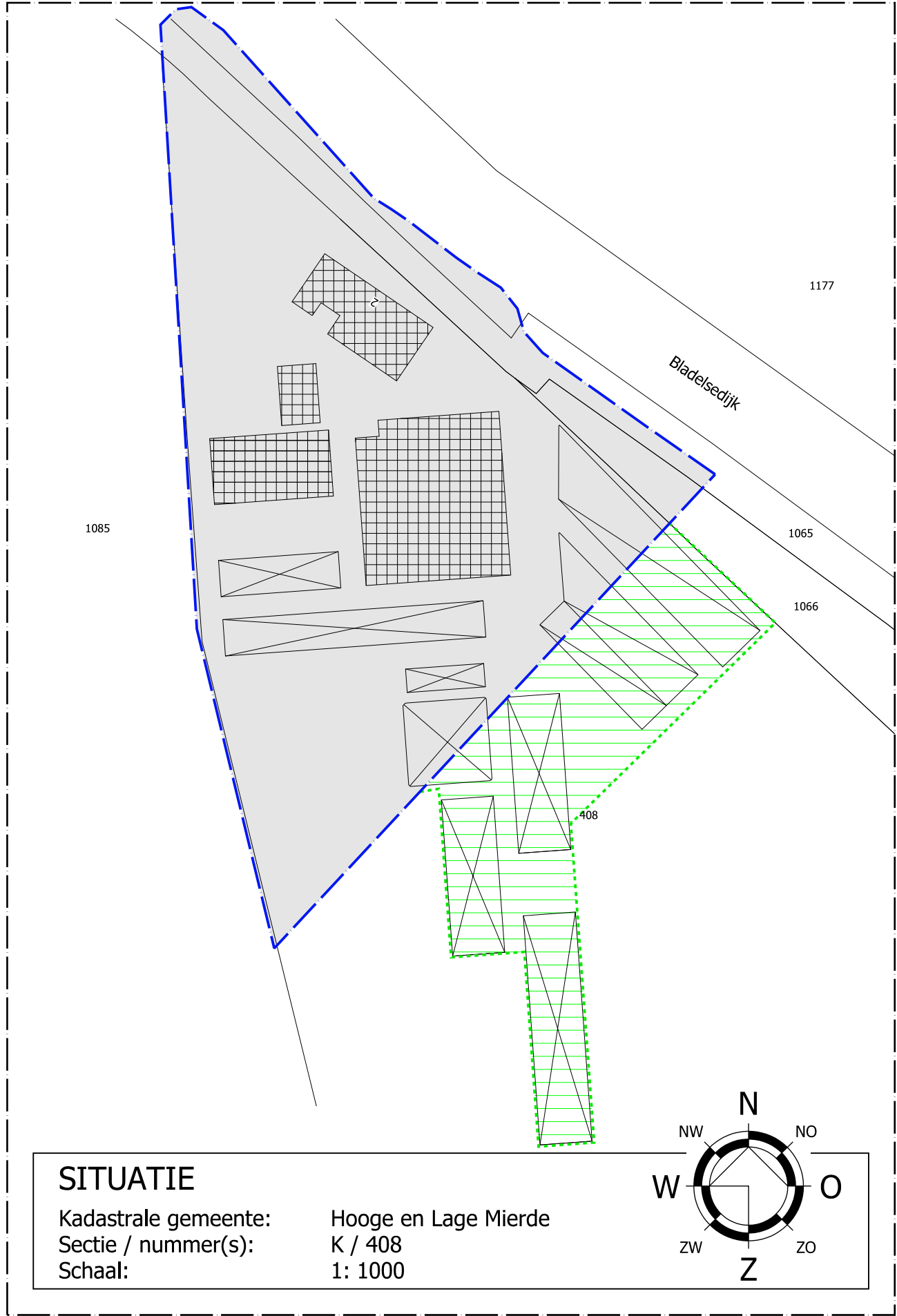


Bepantingsplan

Opgesteld door: F.C.A. van den Borne
 Datum: 02-11-2016
 Schaal: 1 : 1000
 Project: 13224-013

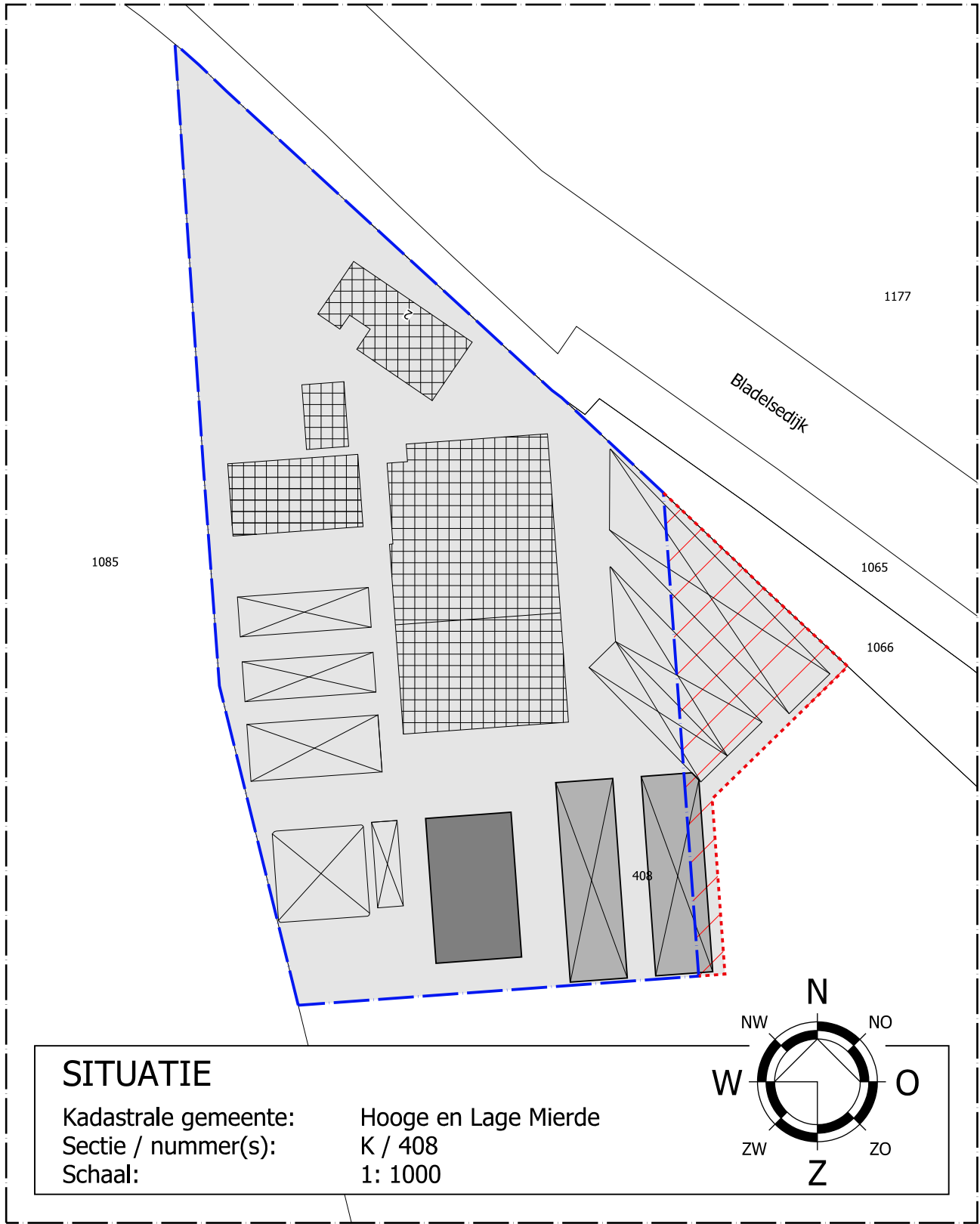


bestaande landschappelijke inpassing = 1.500 m²
 nieuwe landschappelijke inpassing = 500 m²



Feitelijke situatie bouwvlak = 0.92.77 Ha
(conform voor het bestemmingsplan van 2009)

Voervoorzieningen buiten bouwvlak (feitelijk aanwezig) = 2731m²



Gewenst bouwvlak = 0.99.00 Ha

Specifieke bouwaanduiding voorziening ruwvoer = 1000m²

Renvooi

- = Bestaande bebouwing
- = Bestaande sleufsilo's / kuilplaten / mestzak
- = Nieuwe bebouwing
- = Nieuwe kuilplaten
- = Bouwvlak
- = Voervoorzieningen buiten bouwvlak (feitelijk aanwezig)
- = Specifieke bouwaanduiding voorziening ruwvoer

© VAN DUN ADVIES BV

Vestiging Ulicoten
T. 013 5199458

Vestiging Someren
T. 0493 745015

info@vandunadvies.nl
www.vandunadvies.nl

van DUN ADVIES
partner in het buitengebied

OPDRACHTGEVER
**Melkveebedrijf G. van der Heijden
en zoon VOF**

PROJECTNUMMER
13224-016

TEKENING
Bouwvlak

ONDERWERP
Situatie aan de Bladelsedijk 2 te Hulsel

TEKENAAR
RM

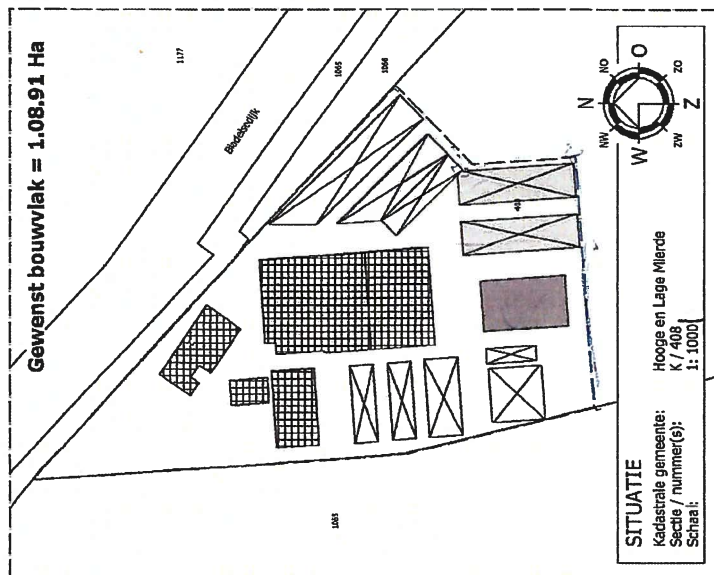
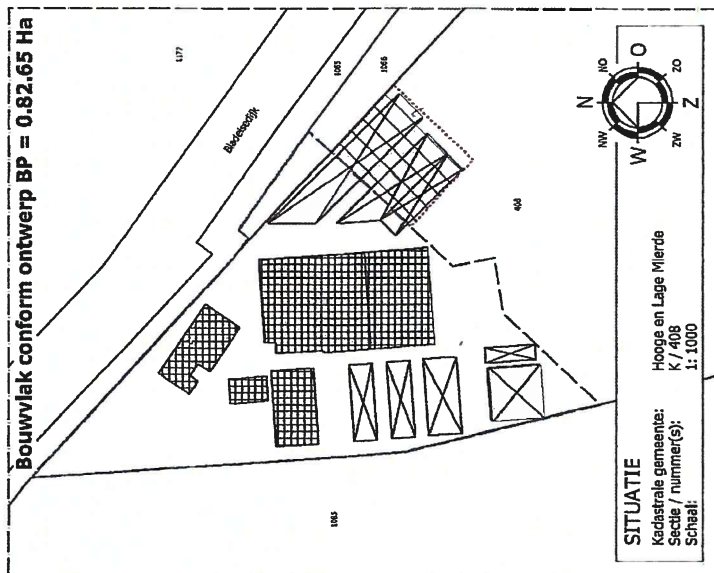
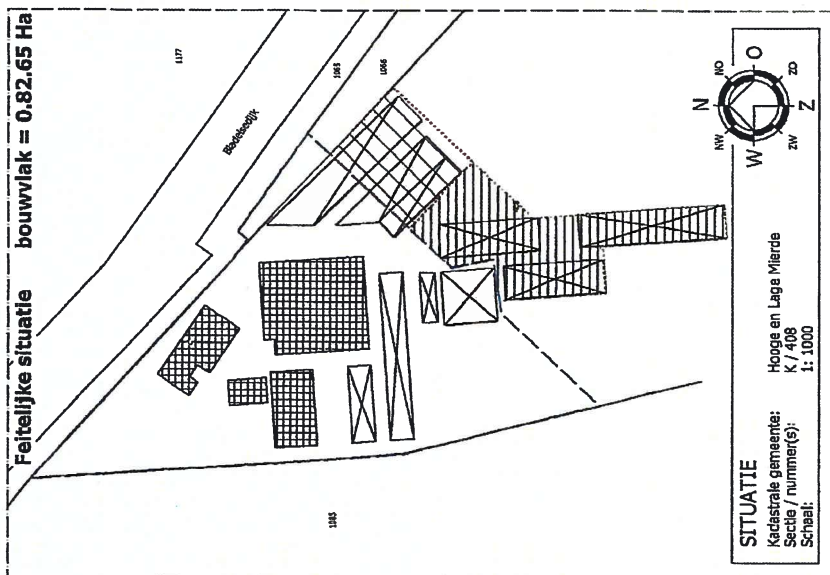
SCHAAL
1:1000

BLAD
1-01

DATUM
28-03-2019

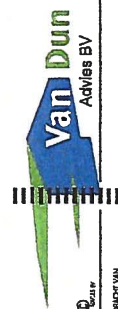
WIJZIGINGEN
1^e **31-07-2019**
2^e **08-08-2019**
3^e .
4^e .

Dialoog met naaste buren inzake uitbreiding bouwvlak.
 verklaring van „geen bezwaar“ 8-11-16



Renvooi

- = Bestaande bebouwing
- = Bestaande silo's / kulpilaten / mestzak
- = Nieuwe bebouwing
- = Nieuwe kulpilaten
- = Bouwvlak
- = Wijzigingsgebied voorzieningen buiten bouwvlak (890 m²)
- = Wijzigingsgebied voorzieningen buiten bouwvlak feitelijk aanwezig (1736 m²)



Consulent 54
 S.J. VERLINDEN
 Tel: (013) 519 94 59
 Fax: (013) 519 97 27
 www.verlindenadvies.nl

Project 8
 5711 BT SCHIEVEN
 Tel: (0483) 745 015
 Info@verlindenadvies.nl

WONINGSTUUR	Meikveebedrijf G. van der Heijden en zoon VOF
ORDINER	Bladseccijck 2
ORDINER	5096 BN Hulsel
ORDINER	TELEFON 013 5092344
ORDINER	Bouwvlak
ORDINER	Situatie aan de Bladseccijck 2 te Hulsel
PROJECT	13224-013
TEMA	RM
TEMA	1:1000
TEMA	1-01
TEMA	01-11-2015
TEMA	
TEMA	

ONTWERP | BOUW | MILIEU | BRAND | RUIMTELIJKE ORDINERING | BOUWBEGELEIDING

Waardevermeerdering

Bladelsedijk 2, Hulsel

Waarde bestaand	aantal m2	prijs per eenheid		Totaalprijs
Opp. bedrijf (bouwvlak)	9277	€	25,00 =	€ 231.925,00
Opp. agrarisch met waarden	4547	€	5,00 =	€ 22.735,00
Totaal waarde	13824			€ 254.660,00
Waarde nieuw	aantal m2	prijs per eenheid		Totaalprijs
Opp. agrarisch met bouwvlak	9500	€	25,00 =	€ 237.500,00
Opp. agrarisch tvb sleufsilo's	1000	€	12,50 =	€ 12.500,00
Opp. agrarisch zonder bouwvlak	1324	€	5,00 =	€ 6.620,00
Opp. natuur/groen	2000	€	1,00 =	€ 2.000,00
	13824			€ 258.620,00
Waardestijging	€ 258.620,00 -	€	254.660,00 =	€ 3.960,00
Investering op basis van redelijkheid	20% van	€	3.960,00 =	€ 792,00

Totale investeringen (zie onderstaand)

€ 953,00

Verschil

€ 161,00

De oppervlakte aan groen bestaat voor een gedeelte uit bestaande beplanting en gedeeltelijk uit nieuw aan te leggen beplanting

De oppervlakte aan nieuwe beplanting bedraagt: 500 m2

Kwaliteitsverbetering

Houtwal

Aantal planten	500 x		0,45 =	225
Kosten aanplant	225 x	€	1,66 =	€ 373,50

Beheer en onderhoud

per jaar:	5 are	€	11,59 =	€ 57,95
gedurende 10 jaar: €	57,95		10 =	€ 579,50

Toelichting kengetallen:

aantal planten per m2 in houtwal	0,45 st/m2
Kosten aanplant houtwal volgens Stika €	1,66 per stuk
Kosten beheer en onderhoud volgens Stika €	11,59 per are per jaar