

# Perspectief voor het Markdal

## Plan voor het Markdal in het Provinciale Meerwaardetraject

### deel III

### situatiebeschrijving van de initiatieven per cluster

versie 18 maart 2016

na intensieve gesprekken met de mensen achter de initiatieven

Bewoners, deskundigen, instanties en  
de Vereniging Markdal duurzaam en vitaal

**Markdal**  
duurzaam & vitaal

## **Colofon**

Vereniging Markdal in samenwerking met bewoners van het Markdal, betrokken deskundigen, medewerkers van de provincie en medewerkers van gemeenten en waterschap.

### Contactgegevens

Secretariaat Vereniging Markdal:

Postlaan 15, 4835 EE Breda

[www.verenigingmarkdal.nl](http://www.verenigingmarkdal.nl)

[info@verenigingmarkdal.nl](mailto:info@verenigingmarkdal.nl)

Kamer van Koophandel nr. 57444978

Iban nr. NL58RABO0134566238

ANBI-status

**Inhoud**

Cluster A Verbeteren leefbaarheid en economie (nieuwe vormen van wonen en werken)..... 7

    Initiatief 3 Strijbeekseweg 54, Strijbeek (Alphen-Chaam) ..... 7

        Splitsen bouwkaavel woning in een locatie voor 3 starterswoningen en 2 seniorenwoningen ..... 7

    Initiatief 8 Strijbeekseweg 51, Strijbeek (Alphen-Chaam) ..... 12

        Ontwikkelen kleinschalig cluster van wonen en werken na sloop varkensstal ..... 12

    Initiatief 20 Galderseweg 3, Galder (Alphen-Chaam) ..... 17

        Verruimen bedrijfsmatige mogelijkheden en verblijfsmogelijkheden bestaande woonboerderij ..... 17

    Initiatief 32 Strijbeekseweg 54a, Strijbeek (Alphen-Chaam)..... 27

        Verbreding hoveniersbedrijf..... 27

Cluster B Wonen in ruil voor EHS ..... 31

    Initiatief 11 Markweg 15, Strijbeek (Alphen-Chaam)..... 31

        Woning voor nieuwe natuur (korte termijn) in combinatie met saneren varkensbedrijf (langere termijn)..... 31

    Initiatief 15 Daesdonckseweg 3, Strijbeek (Alphen-Chaam) ..... 40

        Permanente bewoning recreatiewoning ..... 40

    Initiatief 16 Koekelberg 6, Ulvenhout (Breda) ..... 49

        Wonen in leegstaande boerderijwoning, in combinatie met bedrijfsbeëindiging en nieuwe natuur..... 49

    Initiatief 17 Strijbeekseweg 18, Ulvenhout (Breda) ..... 60

        Woning in ruil voor nieuwe natuur en landgoedontwikkeling ..... 60

Cluster C Kwaliteitsverbetering, beleving en toerisme in relatie tot horeca en recreatie ..... 70

    Initiatief 7 Strijbeekseweg 40c, Strijbeek (Alphen-Chaam)..... 70

        Ontwikkeling recreatiebedrijf op locatie van voormalige en gesaneerde varkensstal ..... 70

Cluster D	Agrarische bedrijfsontwikkeling in relatie tot natuurontwikkeling .....	79
	Initiatief 10 Galdersweg 83, Galder (Alphen-Chaam).....	79
	Emissieloze aardbeienplantenteelt, in ruil voor nieuwe natuur en een recreatieve route .....	79
	Initiatief 13 Strijbeekseweg 40 en 42, Strijbeek (Alphen-Chaam).....	89
	Splitsen melkveebedrijven in ruil voor nieuwe natuur en gedeeltelijke extensivering van het rundveebedrijf .....	89
	Initiatief 25 Strijbeekseweg 36a, Strijbeek (Alphen-Chaam).....	95
	Samenvoegen bedrijfslocaties .....	95
Cluster E	Verbindende schakels in het gebied (water, natuur, energie, infrastructuur).....	100
	Initiatief 1 (beide gemeenten).....	100
	Hermeandering bestaande beekloop Mark.....	100
	Initiatief 2 (beide gemeenten).....	100
	Ontwikkelen drassige oevers langs de Mark.....	100
	Initiatief 24 (beide gemeenten).....	100
	Aanpassen internationale rijksweg InnovA58, verbreding van het bestaande profiel naar het noorden` .....	100
	Initiatief 34 (beide gemeenten).....	100
	Een energiecoöperatie in het gebied met het gebruik van daken en mogelijk landbouwgrond, diverse locaties.....	100
	Initiatief 36 (beide gemeenten).....	100
	Uitbreiden wandelroutes.....	100
	Initiatief 37 (beide gemeenten).....	100
	Uitbreiden ruiterroutes.....	100
	Initiatief 38 (beide gemeenten).....	100
	Aanleggen mountainbikeroutes .....	100

Cluster F	Locatie gezocht.....	101
Initiatief 28	Locatie gezocht (Alphen-Chaam).....	101
	Naturbegraven in ruil voor realisatie natuur.....	101
Initiatief 35	Locatie gezocht (Alphen-Chaam).....	103
	Therapeutisch werken met paarden in combinatie met natuurbeheer .....	103
Cluster G	Initiatieven in ontwikkeling .....	105
Initiatief 5	Goudbergseweg 8, Strijbeek (Alphen-Chaam) .....	105
	Camping bij horecagelegenheid.....	105
Initiatief 6	Goudbergseweg 8, Strijbeek (Alphen-Chaam) .....	105
	Aanleggen nieuwe parkeergelegenheid.....	105
Initiatief 12	Strijbeekseweg 46, Strijbeek (Alphen-Chaam).....	105
	Transformatie van een leegstaand agrarisch bedrijf naar een locatie voor meerdere kleinschalige bedrijven en een onderwijsfunctie+ .....	105
Initiatief 14	Koekelberg, Ulvenhout (Breda) .....	105
	Verplaatsen bijenstal.....	105
Initiatief 18	Reeptiend 50, Breda (Breda) .....	105
	Transformatie monumentale boerderij van maatschappelijke functie naar wonen.....	105
Initiatief 21	Strijbeekseweg 6, Ulvenhout (Breda) .....	105
	Bedrijfsverplaatsing cq. functieverandering .....	105
Initiatief 26	Strijbeekseweg, Strijbeek (achter 54) (Alphen-Chaam) .....	105
	Functiewijziging varkensbedrijf .....	105
Initiatief 29	Klokkenberg (Breda).....	106

Nader te bepalen.....	106
Initiatief 39      Strijbeekseweg 58/60 achter, Strijbeek (Alphen-Chaam).....	106
Aanpassen gebouwen en locatie t.b.v. 'kamperen bij de boer' .....	106

## Cluster A Verbeteren leefbaarheid en economie (nieuwe vormen van wonen en werken)

### Initiatief 3 Strijbeekseweg 54, Strijbeek (Alphen-Chaam)

Splitsen bouwkaavel woning in een locatie voor 3 starterswoningen en 2 seniorenwoningen

#### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>H. de Roover (Hans)</b>
Adres	Strijbeekseweg 54
Postcode en woonplaats	4856 AB Strijbeek
Telefoon	076-5611745
Mail	<a href="mailto:info@stalderover.nl">info@stalderover.nl</a>
Gegevens eventuele Adviseur	n.v.t.

#### Locatie

<b>Adres locatie</b>	<b>Strijbeekseweg 54, Strijbeek</b>
Kadastrale percelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
<i>Chaam H 221 (gedeeltelijk)</i>	2.300
Totaal	2.300

#### Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan: Wonen

#### Beschrijving van het initiatief

De familie De Roover beschikt over een bouwkaavel met vergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning (750m<sup>3</sup>) en een schuur (100m<sup>2</sup>). De kavel met bouw mogelijkheden staat al een aantal jaren in de verkoop. Tot nu toe is er weinig tot geen interesse. De inwoners van Strijbeek hebben in het Perspectief voor Strijbeek wel aangegeven dat er behoefte is aan starters- en seniorenwoningen. Om die reden wil de familie De Roover het bestemmingsvlak graag aan laten passen. Het voorstel is om 3 starterswoningen in een langgevelboerderij (750m<sup>3</sup>) te realiseren en in het geheel in de stijl passende bijgebouw (100m<sup>2</sup>) twee seniorenwoningen toe te staan.

## Bijdrage aan een beter Markdal

Met dit voorstel draagt de familie De Roover bij aan de leefbaarheid van Strijbeek en vult het een door de bewoners geuite behoefte in. De meerwaarde van de bestemmingswijziging wordt daarbij verrekend, waardoor middelen beschikbaar komen voor investeringen in een betere leefbaarheid in Strijbeek (natuurontwikkeling, recreatieve voorzieningen, een eventuele functiewijziging van milieubelastende bedrijven, etc.).

## Perspectief voor het Markdal

Dit initiatief past in het Perspectief voor het Markdal. Het draagt direct bij aan de versterking van de sociale structuur en leefbaarheid van Strijbeek. Indirect levert het initiatief een bijdrage aan een hinderlijke milieusituatie. Verder wordt met dit initiatief een invulling gegeven aan een in het door bewoners geuite behoefte.

## Vastgoedgegevens

Onderdeel	Grootte (m <sup>2</sup> )	
	Huidige	Nieuw
<b>Bestemmingsvlak</b>		
Wonen	2.100	2.100
Groen	200	200
<b>Bebouwing</b>		
3 starterswoningen		750 m <sup>3</sup>
2 seniorenwoningen		100m <sup>2</sup>
Erfverharding	0	pm



### **Verevening**

De meerwaarde van de bestemmingswijziging, wordt aangewend voor integrale kwaliteitsverbetering in Strijbeek (natuurontwikkeling, recreatieve voorzieningen, verkeersmaatregelen, beperken overlast bedrijven, etc.).

### **Vast te leggen vervolgafspraken**

Afspraken omtrent bestemmingswijziging worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

## Huidige situatie



Schets toekomstige situatie



## Initiatief 8 Strijbeekseweg 51, Strijbeek (Alphen-Chaam)

Ontwikkelen kleinschalig cluster van wonen en werken na sloop varkensstal

### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>J. Jansen (Jac)</b>
Adres	Rijsbergsebaan 8
Postcode en woonplaats	4855 AS
Telefoon	06-51343986
Email	<a href="mailto:jansenagro@agroweb.nl">jansenagro@agroweb.nl</a>
Gegevens eventuele Adviseur	Staal makelaars

### Locatie

<b>Adres locatie</b>	<b>Strijbeekseweg 51, Strijbeek</b>
Kadastrale percelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
<i>Chaam F506</i>	1565
<i>Chaam F507</i>	3820
<i>Chaam F509</i>	5905
<i>Chaam F522</i>	631
<i>Chaam F523 (incl. bedrijfswoning)</i>	885
<i>Chaam F524</i>	499
<i>Chaam F525</i>	517
<i>Chaam F526</i>	253
<b>Totaal</b>	<b>14.075</b>

## Bijzonderheden

Recent is gebruik gemaakt van de VIV - regeling.

## Bestemming

Huidige bestemming:

- Enkelbestemming: Agrarisch – Agrarisch bedrijf
- Dubbelbestemming: Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2
- Bouwvlak: Bouwvlak
- Functieaanduiding : Bedrijfswoning
- Functieaanduiding: Intensieve veehouderij
- Gebiedsaanduiding: Overig – bebouwingsconcentratie 1
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied

## Beschrijving van het initiatief

De familie Jansen had op deze locatie in het verleden een varkenshouderij. De familie Jansen heeft op deze locatie gebruik gemaakt van de Verplaatsing Intensieve Veehouderij (VIV) - regeling, is nu op zoek naar een nieuwe bestemming voor deze locatie. De oude woning is blijven staan, maar wordt mogelijk gesloopt. De familie Jansen wil op deze locatie graag drie woon-werkkavels en een pensionstal realiseren ( zie voorkeurschets nieuwe situatie).

## Bijdrage aan een beter Markdal

De familie Jansen heeft stallen in de lintbebouwing (Strijbeek) gesloopt. Het vinden van een nieuwe passende bestemming voor de locatie draagt bij aan de leefbaarheid en het economisch perspectief van het gebied. Verder wordt met het realiseren van woon-werkkavels voldaan aan een bij de inwoners van Strijbeek geïnventariseerde behoefte. De meerwaarde van de bestemmingswijziging wordt daarbij verrekend . Volgens de VIV -regeling heeft de familie Jansen de mogelijkheid een nieuwe bestemming voor de locatie te vinden.

## Perspectief voor het Markdal

Dit initiatief past in het Perspectief voor het Markdal. Het draagt bij aan een grotere ruimtelijke kwaliteit van het Markdal aangezien een oude agrarische locatie een nieuwe mogelijkheid voor goed passende bebouwing wordt. Tevens levert het initiatief een bijdrage aan de duurzaamheid en vitaliteit van het gebied omdat het de mogelijkheid geeft voor nieuwe bedrijvigheid in het Markdal. Daarmee geeft het initiatief invulling aan een door de bewoners van Strijbeek geuite behoefte aan nieuwe vormen van wonen en werken.

## Vastgoedgegevens

Onderdeel	Grootte (m <sup>2</sup> )	
	Huidige	Nieuw
<b>Bebouwing</b>		
Woning	750m <sup>3</sup>	3 x 750m <sup>3</sup>
Stal/schuur/loods	0	3 x 250m <sup>2</sup>
Pensionstal		330 m <sup>2</sup>

## Verevening

De meerwaarde die op deze locatie ontstaat wordt direct geïnvesteerd in betere leefbaarheid in Strijbeek (natuurontwikkeling, recreatieve voorzieningen, een eventuele functiewijziging van milieubelastende bedrijven, etc.).

## Vast te leggen vervolgafspraken

Er wordt een overeenkomst opgesteld tussen de familie Jansen en Stichting Markdal waarin afspraken over eventuele toekomstige verevening bij doorgang van het initiatief zijn vastgelegd.

Afspraken omtrent bestemmingswijziging worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

## Huidige situatie



Voorkeurschets nieuwe situatie





## Initiatief 20 Galderseweg 3, Galder (Alphen-Chaam)

### Verruimen bedrijfsmatige mogelijkheden en verblijfsmogelijkheden bestaande woonboerderij

#### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>Maike de Moor, Frans van Beek</b>
Adres	Galderseweg 3
Postcode en woonplaats	4855 AD Galder
Contactpersoon	Esther van Beek
Telefoon	06-46060901
Email	<a href="mailto:info@batoniahoeve.nl">info@batoniahoeve.nl</a>
Gegevens eventuele adviseur	n.v.t.

#### Locatie

<b>Adres locatie</b>	<b>Galderseweg 3, Galder</b>
Kadastrale percelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
<i>Chaam H 925</i>	6.930
<i>Chaam H 1597</i>	15.125
<i>Chaam H 1598</i>	17.935
Totaal	39.990

#### Bestemming

Huidig: Agrarisch bouwblok

#### Het initiatief

Maike de Moor en haar dochter Esther van Beek exploiteren de Batoniahoeve in Galder. In dit complex worden ruimten beschikbaar gesteld voor diverse therapeutische activiteiten (fysiotherapie, psychologie, organisatieadvies, etc.). Deze situatie is zo gegroeid in de loop van de jaren. Aangezien het object nog een agrarische bestemming heeft, is het verzoek om er een bestemming 'bedrijf met een sociaal maatschappelijke functie' aan te geven. Omdat het past bij hun bedrijfsvoering heeft Esther van Beek de ambitie meer natuur te ontwikkelen

binnen deze locatie en daar mensen kennis te laten maken met natuur (kennisuitwisseling, plukbosje, picknickplaats, etc.). Daarvoor kunnen gronden van haar vader (Frans van Beek) worden ingezet. Deze gronden liggen aan de Galderse Beek.

De waardedaling van de gronden aan de Galderse Beek wil de heer Van Beek graag gecompenseerd hebben in een kavel van provincie Noord-Brabant aan de overkant van de Galderseweg (reeds ingericht als natuur). Op deze locatie heeft Esther van Beek de ambitie een natuurverblijfplaats te creëren. In onderstaand kader is dit initiatief door haar verder uitgewerkt.

### **Natuurverblijfplaats Batonia Hoeve**

Batonia Hoeve wenst een zeer kleinschalige overnachtingsmogelijkheid te realiseren in de bestaande natuur, uitgaande van het principe van zelfvoorziening met een minimale belasting van de omgeving. De gebruiker van de unit wordt uitgenodigd zelf in zijn basisbehoeften te voorzien om zo op een unieke locatie vrij en onafhankelijk te kunnen genieten van de natuur. De wijze waarop draagt bij aan een natuurbewustzijn.

#### Doelgroep:

Natuurlijkhebbers, rustzoekers, mensen met interesse in zelfvoorziening en duurzaamheid.

#### Kenmerken:

- 2 plaatsen voor circa 1-3 personen
- Uitgaande van seizoensplekken die worden opgebouwd (voorjaar) en afgebroken (najaar) of duurzame blijvende plekken met goed geïsoleerde verblijven voor het hele jaar rond
- Duurzaamheid
- Zelfvoorziening
- Het concept gaat uit van ondernemerschap in plaats van subsidies

#### Voorbeeld/inspiratie:

Bestaand concept is het Hermit House. Hermit Houses zijn eenvoudig in delen te transporteren en handmatig opbouwbaar. Ze kunnen functioneren zonder aansluitingen op bestaande infrastructuur, door gebruik te maken van eigen installaties. Door de lichte fundering laten ze bij verplaatsing nauwelijks sporen achter. Je kunt dus wonen en verblijven op plekken midden in de natuur, die tot voor kort onbereikbaar waren. Gebruikers van de huisjes kunnen daarbij direct en op locatie bijdragen aan het behoud van natuur.

#### Het huisje:

- Zonnepaneel (sfeervolle LED verlichting, net genoeg energie voor laptop en telefoon)
- (Kook)kachelkje (sprakel je eigen hout)
- Keukentje (kook je eigen maaltijd, van lokaal geproduceerd voedsel)
- Douche (pomp je eigen water op)
- Eco-toilet (composteer je eigen ontlasting en maak de kringloop rond)
- Gemaakt van hernieuwbare of recycleerbare bouwmaterialen.
- Slecht weer? Geen nood. Het huisje is geïsoleerd, en kan dus ook bij koudere temperaturen prima gebruikt worden.
- Tweepersoons bed (klap het op en je beschikt over een comfortabele woonruimte met eettafel of bureau)

<http://www.ouerruimte.nl/2014/hermit-house-huisje-met-karakter/>

<http://www.nederlandwordtanders.nl/projecten/the-hermit-houses-cabin-culture/>

### **Bijdrage aan een beter Markdal**

Het type bedrijfsvoering op de Batoniahoeve is vernieuwend in de kern Galder. In de relatie stad-land heeft dit initiatief toegevoegde waarde. Ook wordt het mogelijk de Galderse Beek als ecologische verbinding verder te ontwikkelen richting de Mark.

### **Perspectief voor het Markdal**

De combinatie natuurontwikkeling en daarop gerichte bedrijfsvoering, kennisuitwisseling en beleving past in het Perspectief voor het Markdal.

### **Verevening**

Taxatie wijst uit dat er bij gewijzigde bestemming van het bouwblok geen effect op de waarde optreedt. De beschikbaarheid en de compensatie van de waardedaling van de 1,33 ha landbouwgrond die wordt omgevormd tot natuur wordt deels financieel gecompenseerd en deels gecompenseerd met reeds bestaande natuur aan de overzijde van de Galderseweg. Precieze afspraken met de provincie moeten hierover nog worden gemaakt. Indien het kleinschalige recreatieverblijf realiseerbaar wordt, dient de waardevermeerdering van dit bouwblockje eveneens verrekend te worden met de waardedaling door functiewijziging.

### **Vervolgafspraken**

Voor de natuurontwikkeling sluit Stichting Markdal een kwalitatieve overeenkomst met Frans van Beek, eigenaar van de gronden. Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de nieuwe bestemming wordt vastgelegd.

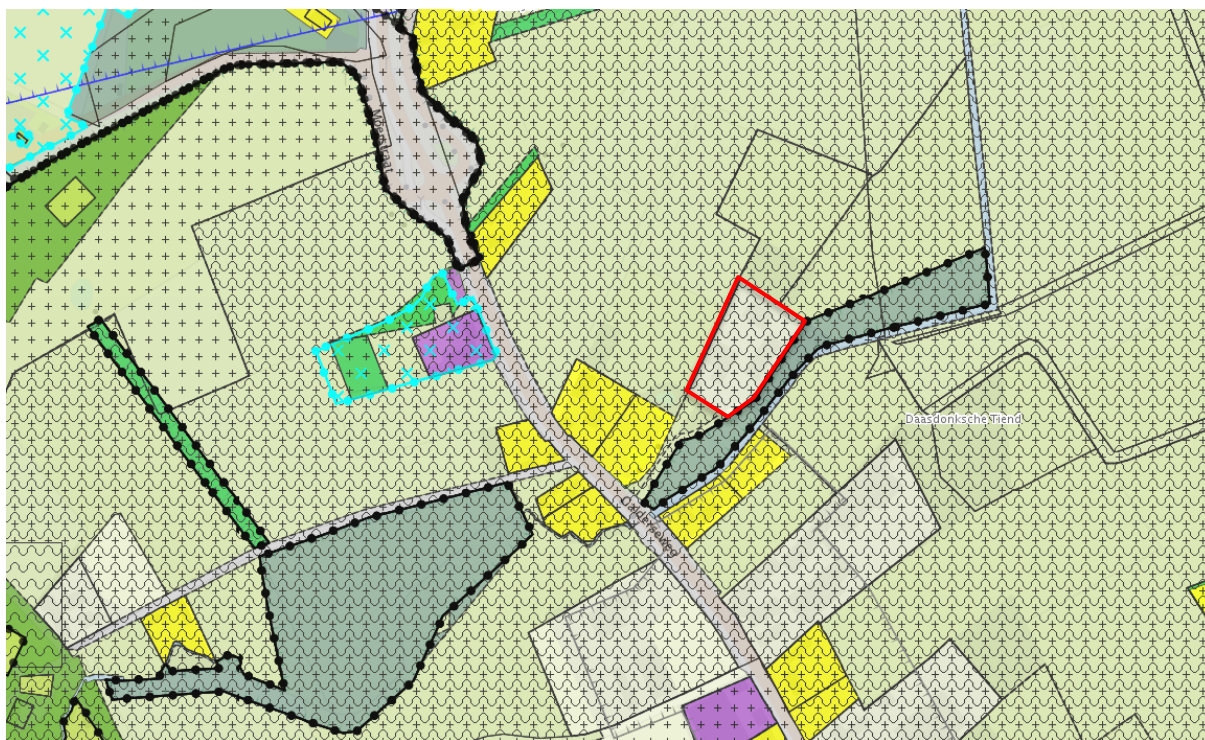
## Huidige situatie in kaarten en foto's



De toegangslaan met rechts daarvan de Galderse Beek

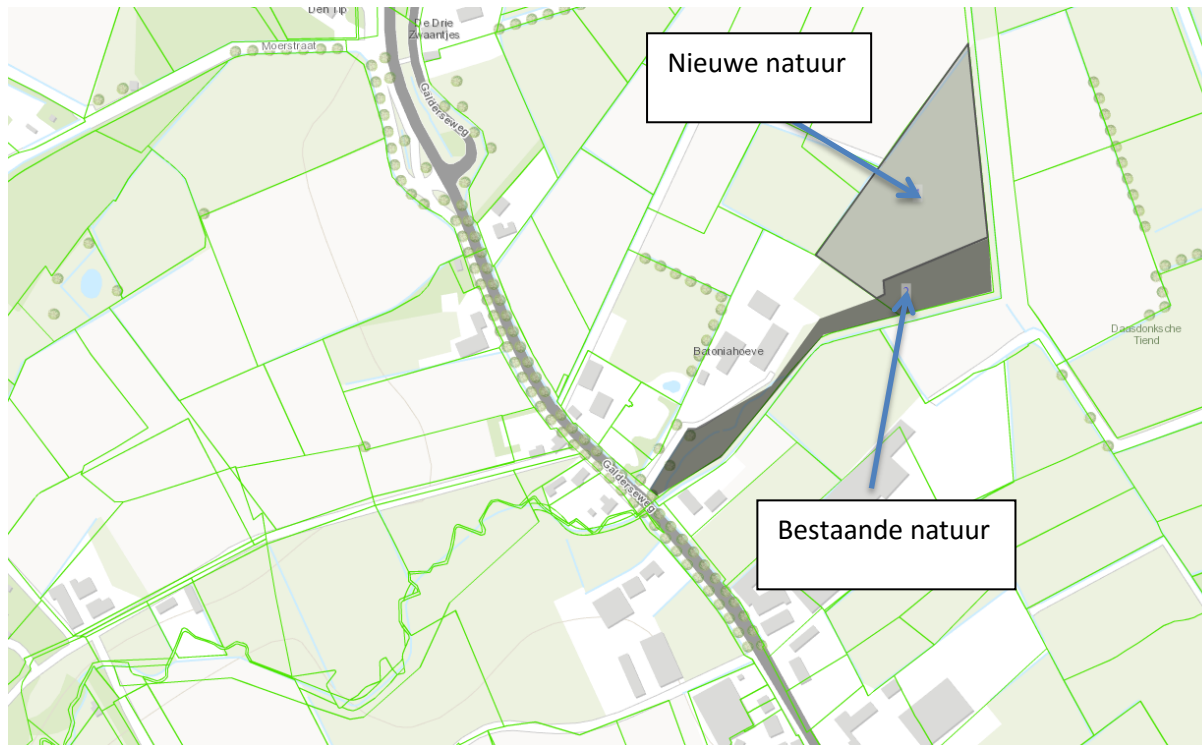


Huidig eigendom



Huidige bestemmingsplan, in rood het betrokken agrarisch bouwblok

## Gewenste situatie



Bestaande natuur 0,72 ha, om te vormen naar natuur 1,33 ha (waarvan 0,24 ha nog te begrenzen als NNB-EHS)





Bestaande natuur aan de overkant van de Galderseweg als compensatie voor natuurontwikkeling, circa 1,75 ha



Voorkeurschets

## Initiatief 32      Strijbeekseweg 54a, Strijbeek (Alphen-Chaam)

### Verbreding hoveniersbedrijf

#### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>HOGO Groen</b>
Naam contactpersoon	H. van Gool (Hans)
Adres	Grimhuyzenstraat 3
Postcode en woonplaats	4851 AA Ulvenhout
Telefoon	076-5613901
Email	<a href="mailto:hans@hogogroen.nl">hans@hogogroen.nl</a>
Gegevens eventuele Adviseur	n.v.t.

#### Locatie

<b>Adres locatie</b>	<b>Strijbeekseweg 54a, Strijbeek</b>
Kadastrale perceel	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
<i>CHA00 H 1880 is</i>	<i>2.670 m2</i>
Totaal	2.670 m2

#### Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

#### Beschrijving van het initiatief

De familie van Gool heeft een hoveniersbedrijf met een kleine plantenkwekerij. Verder fokt de familie van Gool hobbymatig kippen (oude rassen). De familie van Gool wil graag een opslagruimte voor hun materialen en machines en zoekt tevens ruimte voor het uitoefenen van hun hobby. Momenteel worden machines en materialen op diverse locaties opgeslagen.

De familie van Gool wil op hun kavel een loods bouwen van 350 m2 waarin bovengenoemde activiteiten zouden kunnen plaatsvinden.

## Bijdrage aan een beter Markdal

De familie van Gool wil de loods in de lijn van de aangrenzende bijenboerderij vorm te geven, wil het dak tevens beschikbaar stellen voor het plaatsen van zonnecollectoren voor het energiecollectief van de Stichting Markdal en de gemeente Alphen-Chaam en heeft de toezegging gedaan het perceel dusdanig te verfraaien (kwaliteitsverbetering) dat het meerwaarde levert aan de wandelroute die langs het perceel loopt. Na realisatie van het initiatief ontstaat er een aantrekkelijke werklocatie en levert het daardoor een bijdrage aan de bedrijvigheid in het gebied. Om een bijdrage te leveren aan het uitgangspunt 'duurzaam' is HOGO Groen voornemens om bij de bouw van zijn loods energiebesparende maatregelen te nemen die verder gaan dan het bouwbesluit vereist en worden passende alternatieve (groene) energiebronnen in de bouwplannen opgenomen.

## Perspectief voor het Markdal

Dit initiatief past in het Perspectief voor het Markdal. Het draagt bij aan een grotere ruimtelijke kwaliteit van het Markdal. Tevens levert het initiatief een bijdrage aan de duurzaamheid en vitaliteit van het gebied. HOGO Groen is een kleinschalig groenvoorzieningsbedrijf dat uitstekend past in het soort bedrijvigheid dat wordt voorgestaan in het Perspectief.

## Vastgoedgegevens

Onderdeel	Grootte (m <sup>2</sup> )	
	Huidige	Nieuw
<b>Bestemmingsvlak</b>		
Agrarisch perceel	2.670	1.920
Agrarisch bouwblok		750
<b>Bebouwing</b>		
Schuur/loods		350
Erfverharding		300

## Verevening

De meerwaarde van de bestemmingswijziging, wordt aangewend voor integrale kwaliteitsverbetering in Strijbeek (natuurontwikkeling, recreatieve voorzieningen, verkeersmaatregelen, beperken overlast bedrijven, etc.).

## Vast te leggen vervolgspraken

Stichting Markdal heeft de afspraken met Van Gool vastgelegd. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de nieuwe bestemming en de kwaliteitsverbetering wordt vastgelegd.

## Huidige situatie



Toegangspoort huidige locatie



Locatie (zwart omlijnd)

#### Voorkeurschets nieuwe situatie



## Cluster B Wonen in ruil voor EHS

### Initiatief 11 Markweg 15, Strijbeek (Alphen-Chaam)

Woning voor nieuwe natuur (korte termijn) in combinatie met saneren varkensbedrijf (langere termijn)

#### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>R. Jansen AGRO B.V</b>
Adres	Markweg 15
Postcode en woonplaats	4856 AC Strijbeek
Contactpersoon	René Jansen
Telefoon	06-19306850
Email	<a href="mailto:jansenvanhooydonk@hetnet.nl">jansenvanhooydonk@hetnet.nl</a>
Gegevens eventuele Adviseur	n.v.t.

#### Locatie

<b>Adres locatie</b>	<b>Markweg 15, Strijbeek</b>
Kadastrale percelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
<i>Chaam H 201 (gedeeltelijk)</i>	<i>1.09.50 ha (circa)</i>
<i>Chaam H 1818 (gedeeltelijk)</i>	<i>0.55.00 ha (circa)</i>
Chaam H 242	0.91.00 ha

#### Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan:

- Agrarisch met waarden

## Het initiatief

In Strijbeek ligt een opgave voor het verder afronden van het Natuurnetwerk Brabant (de EHS). Dit initiatief betreft gronden van Jansen Agro BV, met als eigenaar René Jansen. Jansen Agro BV is een gemengd bedrijf (vleesvarkens en de teelt van aardbeien). Eén van de zonen van Jansen heeft de ambitie om op termijn het tuinbouwbedrijf voort te zetten en daarbij om te schakelen naar een boomkwekerij. De gezinssituatie maakt dat Jansen zijn zoon hier intensief bij zal moeten begeleiden.

Voor het varkensbedrijf is er geen opvolging. De inkomenssituatie van de familie Jansen en de goede kwaliteit van de varkensstal (groen label) maken echter dat dit bedrijfsonderdeel nog ca. 10 jaar dient te worden voortgezet. Jansen geeft aan binnen nu en 10 jaar een plan te maken voor functiewijziging van de varkensstal met bijbehorende tegenprestatie (zoals ruimte voor ruimte) en zo een bijdrage te willen leveren aan verbetering van de leefomgeving in Strijbeek.

Daarnaast is Jansen nu bereid mee te werken aan de ontwikkeling van het resterende deel van het Natuurnetwerk Brabant (de EHS) in Strijbeek. Gezien de gezinssituatie wil hij graag in ruil hiervoor een woning kunnen realiseren binnen de huiskavel. In deze woning wil Jansen zelf gaan wonen.

## Bijdrage aan een beter Markdal

Door dit initiatief ontstaat ca. 2,3 ha nieuwe natuur in Strijbeek. De EHS-opgave kan hiermee voor dit deel van het Markdal worden afgerond. Consequentie is wel, dat de 3.000 m<sup>2</sup> bouwkaavel voor de woning aan de oorspronkelijk geplande EHS onttrokken wordt. Dit past echter prima in de aanpassingen die samenhangen met het Natuurnetwerk Brabant. Immers aan de zuidzijde van het plan, nabij de Strijbeekse Beek, wordt 5.500 m<sup>2</sup> toegevoegd. Feitelijk is dit een logische herbegrenzing, waarbij een hoog gelegen, ecologisch weinig interessante kavel wordt ingeruild voor een geschikte nattere kavel.

Onderlangs het bedrijf van Jansen loopt een pad, langs de Bijenboerderij, dat ooit in gebruik was als toegangsweg naar verschillende eigendommen in het gebied (zie bijgevoegde schets). In de richtingwijzer verkeer en recreatie van Vereniging Markdal is deze route aangewezen als zeer wenselijk wandel-/fietspad door Strijbeek. Jansen is bereid langs, en deels over zijn land, in samenspraak met Natuurmonumenten (de burens), een substantiële bijdrage te leveren aan de realisatie van dit pad. Voordeel hiervan is, dat fietsers en wandelaars, naast de Markweg, waar een probleem bestaat met verkeersveiligheid door de mix van fietsers, auto's en zwaar



landbouwverkeer, een alternatief wordt geboden voor de oost-west verbinding tussen het gebied met de Goudberg en de kern Galder en Meersel-Dreef.

### **Perspectief voor het Markdal**

Dit initiatief past in het Perspectief voor het Markdal. Er ontstaat nieuwe natuur in Strijbeek en een prominent bedrijf kan zich richten op een nieuwe toekomst. Met de aanleg van het fiets-wandelpad 'onderlangs' bij de familie Jansen ontstaat een gewenste nieuwe recreatieve route in het gebied.

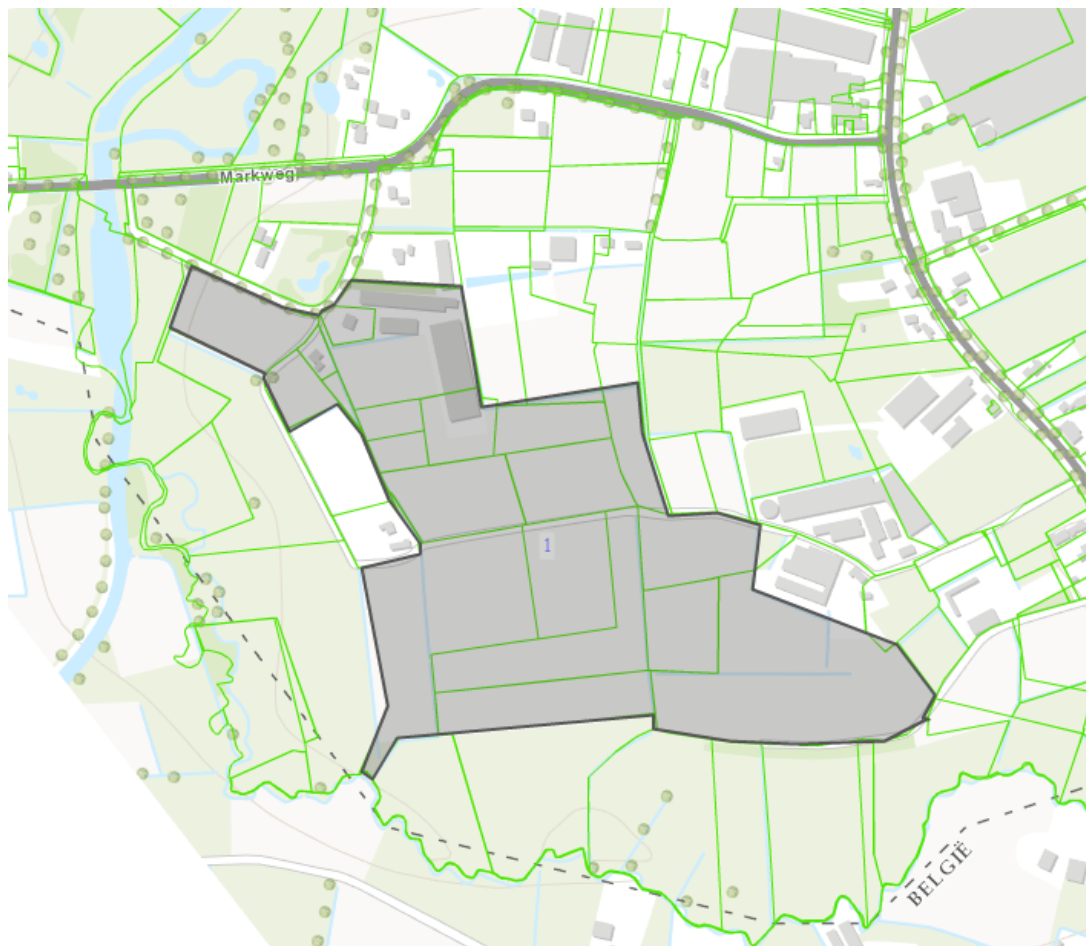
### **Verevening meerwaarde**

De netto meerwaarde van de bestemmingswijziging van de agrarische grond naar een woonfunctie wordt conform het vastgestelde rekenmodel verevend met natuurontwikkeling. Het gaat daarbij om ca. 2,3 ha nieuwe natuur. Tevens wordt een substantiële bijdrage geleverd aan een recreatieve route, 'onderlangs' en deels over het bedrijf.

### **Vervolgafspraken**

De betrokken EHS-gronden worden door de heer Jansen zelf getransformeerd tot natuur (functiewijziging). Hiertoe wordt een kwalitatieve overeenkomst gesloten. De te realiseren natuur wordt daarin nader afgestemd. De benodigde herbegrenzing van de EHS wordt door Stichting Markdal meegenomen in het totaalvoorstel voor het nieuwe Natuurnetwerk Brabant. De afspraken over het fietspad worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst, evenals afspraken over kwaliteitsinpassing van de nieuwe woning in het landschap.

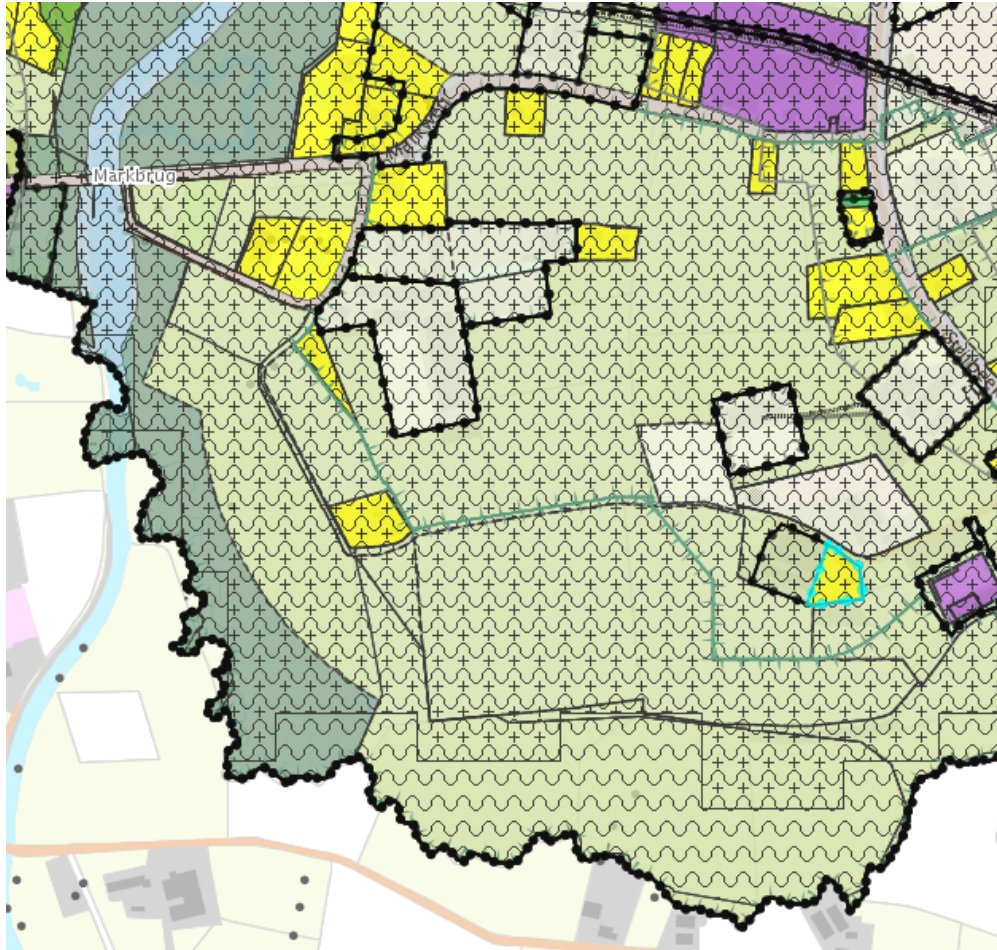
## Huidige situatie in kaarten en foto's



Bedrijf R. Jansen AGRO B.V. inclusief woningen.



Locatie gewenste woning, situatie 21-01-2015



Huidig bestemmingsplan: agrarisch met waarden

## Gewenste situatie



Rood omlijnd gebied: gevraagde woonbestemming 3.000 m<sup>2</sup>



### Overzichtskartaat natuurontwikkeling

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. Chaam H 242 (ged.)  | 6.100 m <sup>2</sup> natuurontwikkeling binnen NNB-EHS              |
| 2. Chaam H 201 (ged.)  | 10.950 m <sup>2</sup> natuurontwikkeling binnen NNB-EHS             |
| 3. Chaam H 1818 (ged.) | 5.500 m <sup>2</sup> natuurontwikkeling op nog te begrenzen NNB-EHS |

W      Locatie gevraagde woonbestemming



Schets toekomstige situatie

## Initiatief 15 Daesdonckseweg 3, Strijbeek (Alphen-Chaam)

### Permanente bewoning recreatiewoning

#### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>F.M.A. Brouwers (Francine Evers)</b>
Adres	Daesdonckseweg 3
Postcode en woonplaats	4856 AJ Strijbeek
Telefoon	06-22744902
Email	<a href="mailto:francine@evers.net">francine@evers.net</a>
Gegevens eventuele Adviseur	n.v.t.

#### Locatie

<b>Adres locatie</b>	<b>Daesdonckseweg 3, Strijbeek</b>
Kadastrale percelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
<i>CHA00 H 892</i>	<i>45.140</i>
<i>CHA00 H 898</i>	<i>8.480</i>
<i>CHA00 H 914</i>	<i>15.070</i>
Totaal	68.690

#### Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan:

- Recreatie
- Agrarische met waarden
- Bos

#### Het initiatief

De woning van mevrouw Evers heeft de bestemming recreatie. De gemeente gedooft dat zij hier permanent woont, zolang ze leeft. In de gesprekken over de realisatie van nieuwe natuur is het initiatief ontstaan dat de recreatieve bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Ter compensatie gaat mevrouw Evers zelf natuur ontwikkelen langs de oevers van de Mark, waarbij ze zelf het eigendom behoudt (functiewijziging). De meander die bij haar in eigendom is wordt onderdeel van de nieuwe Markloop. De functiewijziging betreft deze en overige percelen.



### **Bijdrage aan een beter Markdal**

Door dit initiatief ontstaat een mogelijkheid om 3,1 ha natuur te realiseren. Voor ca. 1,3 ha ecologisch interessant gebied is het nodig deze alsnog onder te brengen in het Natuurnetwerk Brabant (EHS en EVZ's). Deze kavel is nu geen onderdeel van de EHS, maar voegt ecologisch kenmerkende waarde toe door de ligging direct tegen het bos van mevrouw Evers.

### **Bijdrage aan een beter Markdal**

De weilanden langs de Mark zijn binnen de EHS gelegen en worden omgezet naar natuur. Ze hebben een hoge natuurpotentie door de aanwezigheid van ijzerrijke kwel. Ook bestaande landschapselementen (houtwallen en 2 poelen), worden opgenomen in de kwalitatieve verplichting die de omzetting van landbouw naar natuur waarborgt. De meander, in eigendom van mevrouw Evers, draagt bij aan het realiseren van de Kaderrichtlijn Water (KRW) bij de Mark: de bestaande meander wordt onderdeel van de hoofdloop. Het eiland in de meander blijft bereikbaar door de aanleg van een brug.

Voor het perceel langs de Daesdonckseweg (Chaam H 914) is de omvorming naar natuur gekoppeld aan de wijziging van de Natuurnetwerk Brabant-begrenzing. Akkerland wordt omgevormd naar 'kruiden- en faunarijke grasland'. Op dit perceel staat nu tevens een tijdelijke Robinia-opstand. Deze opstand wordt omgevormd tot een permanente houtsingel. Mevrouw Evers is bereid mee te werken aan gedeeltelijke openstelling van de eigendommen (bijvoorbeeld een fietspad), mits dit niet leidt tot overlast.

### **Perspectief voor het Markdal**

Een langdurige gedoogsituatie wordt omgezet in een permanente situatie die voor de mensen die het betreft de nodige duidelijkheid verschaft. In ruil ontstaat natuur op een voor de Kaderrichtlijn Water-doelen, strategische plek langs de Mark, pal ten zuiden van het viaduct van de A58. Bij openstelling kan een mooie fietsverbinding tussen de fietstunnel onder de A58 en Notsel worden gerealiseerd.

## **Verevening**

Door de permanente woonbestemming stijgt de waarde van deze locatie. Ter compensatie wordt 3,1 ha natuur gerealiseerd en ingericht, waarvan 2,8 ha voor rekening van mevrouw Evers en 0,3 ha voor rekening van Stichting Markdal. Daarnaast wordt een deel van het gebiedje opengesteld voor een recreatieve route.

## **Vervolgafspraken**

De functiewijziging wordt geformaliseerd in een kwalitatieve overeenkomst tussen de Stichting Markdal en mevrouw Evers. In samenspraak met mevrouw Evers wordt het te realiseren natuurdoel vastgelegd. Op dit moment wordt de inrichting van het gebied uitgewerkt. De benodigde herbegrenzing van de EHS wordt door Stichting Markdal meegenomen in het totaalvoorstel voor het nieuwe Natuurnetwerk Brabant. Voor de bestemmingswijziging wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

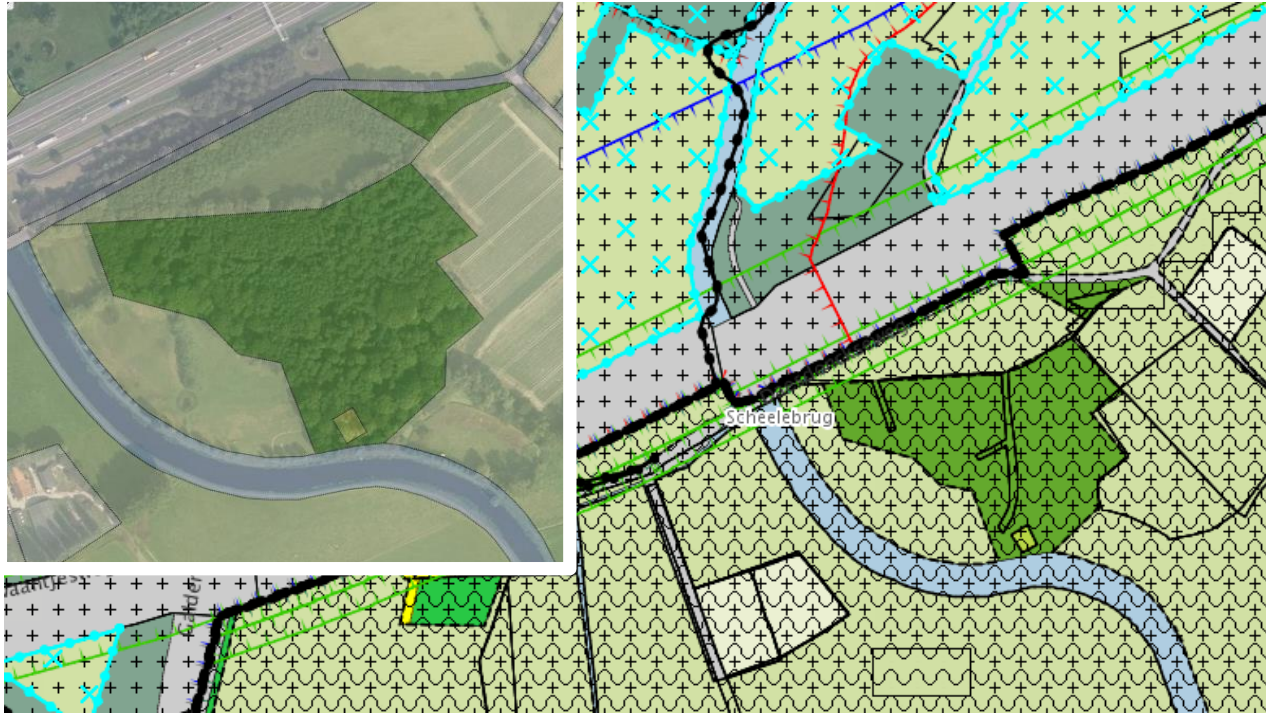
## Huidige situatie in kaarten en foto's



Locatie



21 januari 2015 – gezien vanaf de Scheele Brug



Huidig bestemmingsplan: bos, recreatie, agrarisch met waarden

## Gewenste situatie



Gevraagde woonbestemming 3.000 m<sup>2</sup>



Oppervlaktes van landbouw naar natuur



Schets toekomstige situatie



## Initiatief 16 Koekelberg 6, Ulvenhout (Breda)

Wonen in leegstaande boerderijwoning, in combinatie met bedrijfsbeëindiging en nieuwe natuur

### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>H.G.M. Goos (Harry)</b>
Adres	Koekelberg 6
Postcode en woonplaats	4851 PC Ulvenhout
Telefoon	076-5613407
Email	<a href="mailto:hafrigo@casema.nl">hafrigo@casema.nl</a>
Gegevens eventuele Adviseur	n.v.t.

### Locatie

<b>Adres locatie</b>	<b>Koekelberg 6, Ulvenhout</b>
Kadastrale percelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
<i>GNKE 2684</i>	<i>69.892</i>
<i>GNKE 2157</i>	<i>10.390</i>
Totaal	80.282

### Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan:

- Bouwvlak: Bouwvlak
- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

### Beschrijving van het initiatief

De familie Goos had in het verleden een vollegronds-tuinbouwbedrijf op deze locatie. De heer Goos is nu gepensioneerd en de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. In het verleden is op zijn bouwblok een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. De oude woning is blijven staan. De woonbestemming is hier komen te vervallen.

De heer Goos wil graag de bedrijfsbeëindiging formaliseren door de bestemming van zijn agrarisch bouwvlak te wijzigen in twee woonlocaties.

### **Bijdrage aan een beter Markdal**

De heer Goos is bereid zijn landbouwgrond op deze locatie (totaal ca. 6,8 ha) te verkopen aan Stichting Markdal, zodat de gronden beschikbaar komen als ruilgrond voor natuurontwikkeling. De meerwaarde van de bestemmingswijziging wordt daarbij verrekend. Naast de verkoop van gronden worden twee oude stallen gesloopt.

### **Perspectief voor het Markdal**

Dit initiatief past in het Perspectief voor het Markdal. Het draagt direct bij aan de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant en de bewoners krijgen weer nieuw perspectief na de bedrijfsbeëindiging. Tevens draagt de sloop van gebouwen bij aan een grotere ruimtelijke kwaliteit van het Markdal.

## Vastgoedgegevens

Onderdeel	Grootte (m <sup>2</sup> )	
	Huidige	Nieuw
<b>Bestemmingsvlak</b>		
Agrarisch bouwblok	6.800	
Wonen		2.000
Wonen		3.000
Agrarisch		1.800
<b>Bebouwing</b>		
Woning	200	200
Oude woning/ schuur	240	240 (woning)
Stal	350	0
Stal	300	0
Schuur	160	160
Schuur	100	100
Schuur	-	100
Erfverharding	980	380

## Verevening

De bestemmingswijziging brengt een waardeverhoging met zich mee. Deze wordt verrekend met de inbreng van de grond voor nieuwe natuur (ca. 2 ha van de totaal 6,8 ha die wordt verkocht).

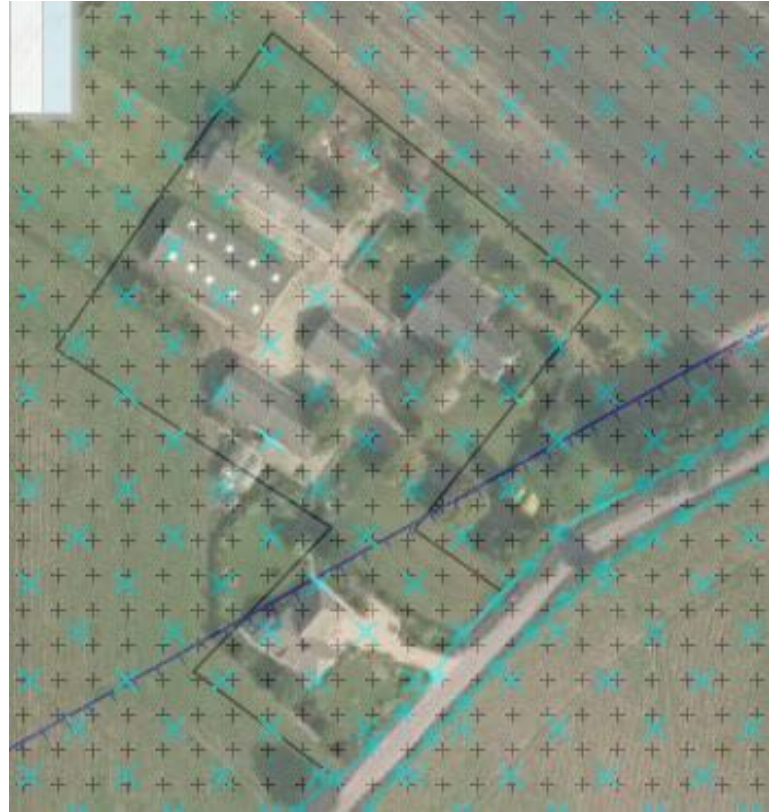
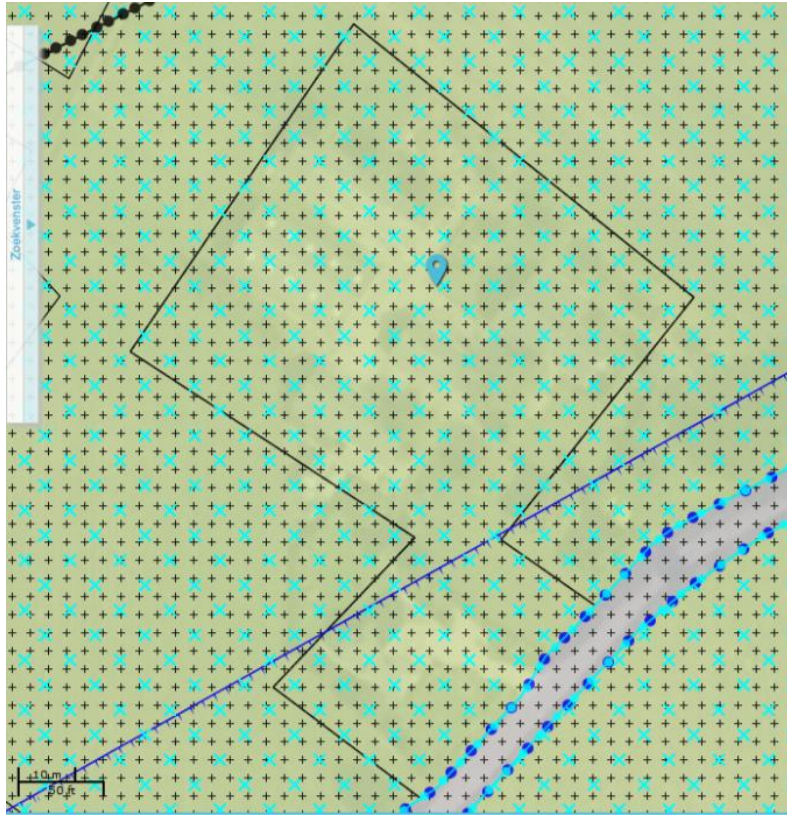
## Vervolgafspraken

Met de familie Goos sluit Stichting Markdal een koopovereenkomst voor afname van 6,8 ha grond. Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst met de gemeente Breda gesloten met betrekking tot de bestemmingswijziging.

## Huidige situatie in kaarten en foto's



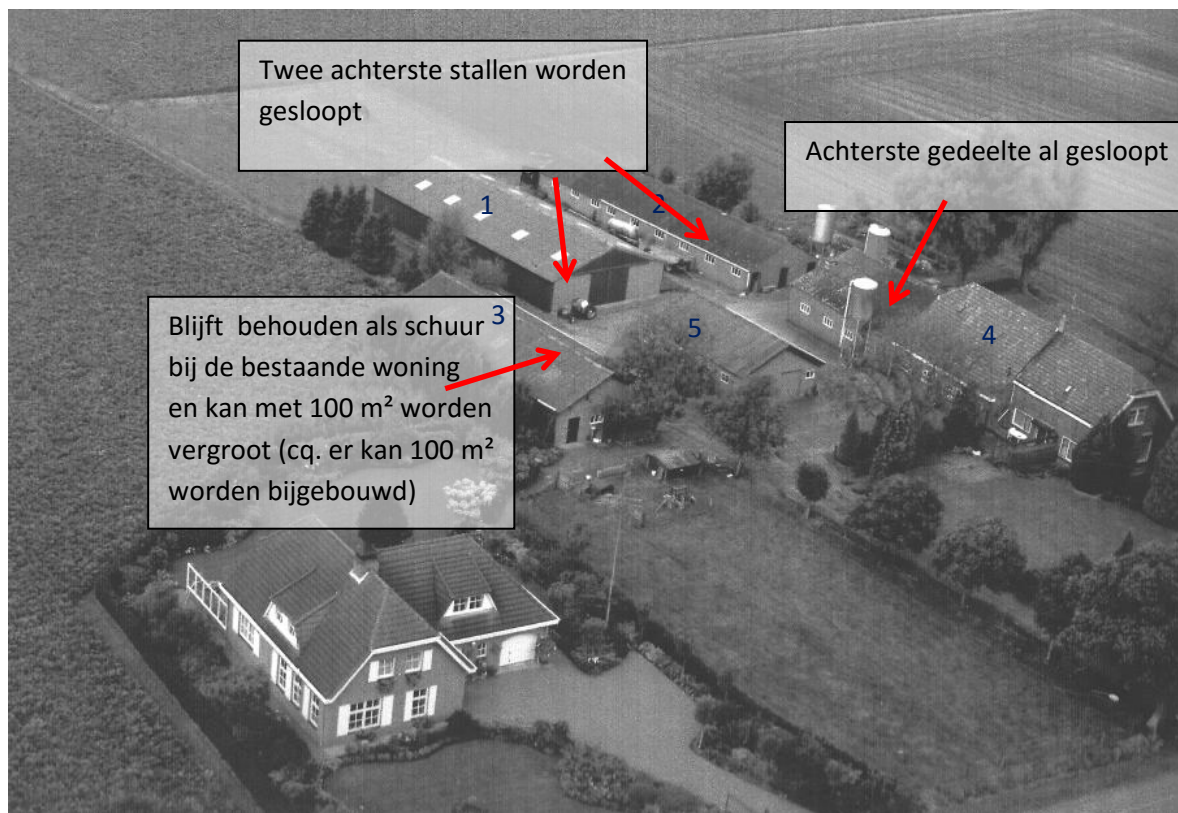
Situatie 1 augustus 2014



Huidig bestemmingsplan: bouwvlak



Kadastrale begrenzing



### Oppervlaktes te slopen stallen

1. 350 m<sup>2</sup>
2. 300 m<sup>2</sup>



Te verwijderen verhard oppervlak 380 m<sup>2</sup>



## Gewenste situatie



Twee kavels met de bestemming wonen:

1. 3.000 m<sup>2</sup>
2. 2.000 m<sup>2</sup>



Inbreng ruilgrond ten behoeve van realisatie Natuurnetwerk Brabant.

Perceel GNK01E 2684 (groen vlak)	6.98.92 hectare
Min oppervlakte 1 ten behoeve van 2 woningen	1.12.27 hectare
Min strook 2: 93m lang en 5m breed	<u>0.04.65 hectare</u>
Verkoop aan Stichting Markdal	5.82.00 hectare
Aanvullende verkoop GNK01E 2157	1.03.90 hectare (tegenover woning)



Schets toekomstige situatie

## Initiatief 17 Strijbeekseweg 18, Ulvenhout (Breda)

### Woning in ruil voor nieuwe natuur en landgoedontwikkeling

#### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>A.P.M. Goos (Toon)</b>
Adres	Strijbeekseweg 18
Postcode en woonplaats	4851 PC Ulvenhout
Telefoon	
Email	
Gegevens eventuele Adviseur	n.v.t.

#### Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan:  
Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

#### Beschrijving van het initiatief

De heer T. Goos wilt dat het mogelijk wordt een Vlaamse schuur (zie schets) met woonbestemming naast zijn woning te bouwen. De heer Goos woont in een monumentale boerderij (Rijksmonument). In het verleden heeft naast de boerderij een Vlaamse schuur gestaan. Deze is afgebrand en niet meer terug gebouwd. De nieuwe woning is bedoeld voor de dochter van de heer Goos.

#### Locatie

<b>Adres locatie</b>	<b>Strijbeekseweg 18, Ulvenhout</b>
Kadastrale percelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
GNK01 E 2167	34.640
GNK01 E 2172	46.470
Totaal	81.110

### Bijdrage aan een beter Markdal

De heer Goos is bereid zijn landbouwgrond op deze locatie (totaal ca. 4,65 ha) te verkopen aan Stichting Markdal, zodat de gronden beschikbaar komen als ruilgrond voor natuurontwikkeling. De meerwaarde van de bestemmingswijziging wordt daarbij verrekend (zie de verevening).

### Standpunt Vereniging Markdal

Dit initiatief voldoet aan de spelregels in het Perspectief voor het Markdal. Het draagt direct bij aan de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant.

### Vastgoedgegevens

Onderdeel	Grootte (m <sup>2</sup> )	
	Huidige	Nieuw
<b>Bestemmingsvlak</b>		
Agrarisch	2.000	
Wonen		2.000
<b>Bebouwing</b>		
Woning met inpandige schuur/garage	0	750 m <sup>3</sup>
Stal/schuur/loods	0	100
Erfverharding	0	150

### Verevening

De bestemmingswijziging brengt een waardeverhoging met zich mee. Deze wordt binnen de afgesproken systematiek verrekend met de verkoop van de gronden (ca. 2,1 ha van de totaal ca. 4,6 ha).

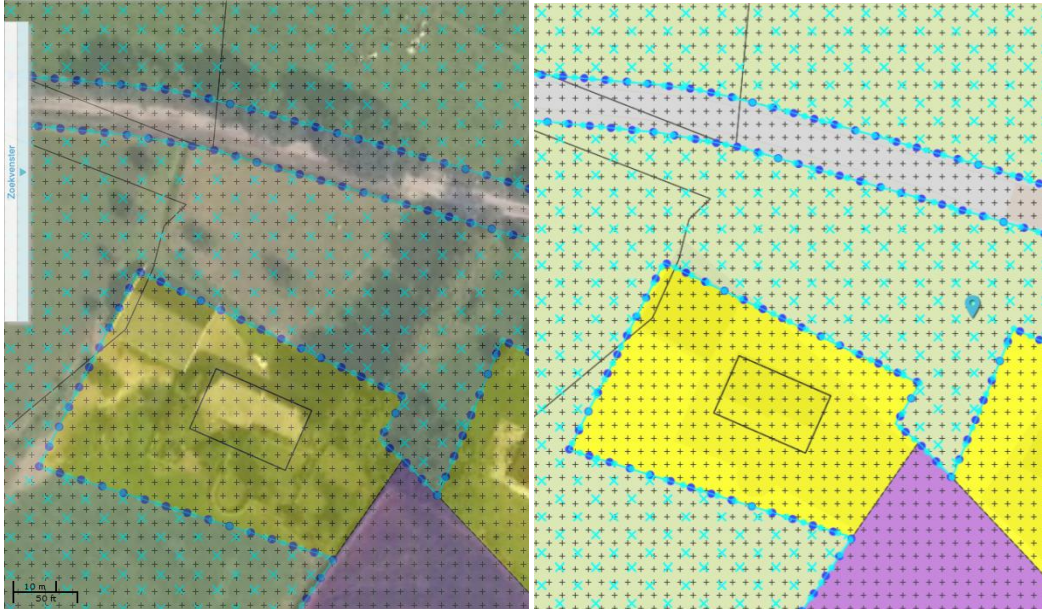
### Vast te leggen vervolgafspraken

Grondaankopen: afspraken legt de Stichting Markdal vast in koopovereenkomsten, met daarbij afspraken over de verevening afhankelijk van het al dan niet doorgang vinden van het initiatief. Afspraken omtrent bestemmingswijziging worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

### Huidige situatie in kaarten en foto's



1 augustus 2014



Huidig bestemmingsplan: agrarisch met waarden



Kadastrale begrenzing



## Gewenste situatie



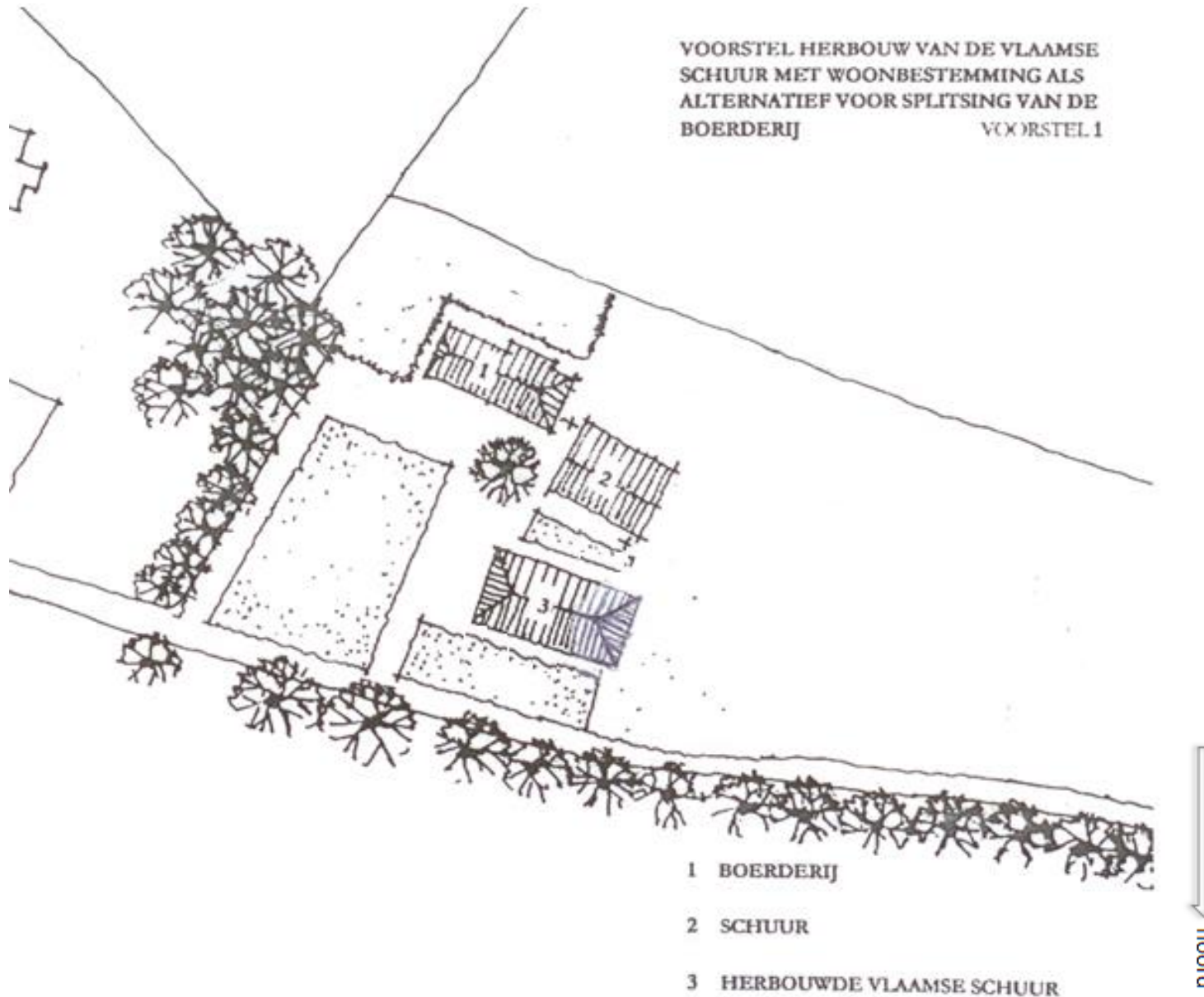
Kavel van 2.000 m<sup>2</sup> met bestemming wonen.



Af te splitsen kadastraal perceel: 1.04.00 ha.

VOORSTEL HERBOUW VAN DE VLAAMSE  
SCHUUR MET WOONBESTEMMING ALS  
ALTERNATIEF VOOR SPLITSING VAN DE  
BOERDERIJ

VOORSTEL 1





Inbreng ruilgrond (groen) ten behoeve van realisatie Natuurnetwerk Brabant.

Perceel NIEUW-GINNEKEN E 2.172 (groen vlak)	<u>4.64.70 hectare</u>
Verkoop aan Stichting Markdal	4.64.70 hectare



Schets toekomstige situatie

## Cluster C Kwaliteitsverbetering, beleving en toerisme in relatie tot horeca en recreatie

### Initiatief 7 Strijbeekseweg 40c, Strijbeek (Alphen-Chaam)

Ontwikkeling recreatiebedrijf op locatie van voormalige en gesaneerde varkensstal

#### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>Fam.Jansen</b>
Adres	Rijsbergsebaan 8
Postcode en woonplaats	4855 AS
Telefoon	06-51343986
Email	jansenagro@agroweb.nl
Gegevens eventuele Adviseur	Staal makelaars

#### Locatie

<b>Adres locatie</b>	<b>Strijbeekseweg 40c, Strijbeek</b>
Kadastrale perceel	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Chaam H321 G0	13.295
Totaal	13.295

#### Bijzonderheden

Via de VIV-regeling is de stal op deze locatie recent gesloopt!

## Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan:

- Agrarisch - Agrarisch bedrijf
- Agrarisch met waarden

## Beschrijving van het initiatief

De familie Jansen had op deze locatie in het verleden een varkenshouderij en heeft gebruik gemaakt van de VIV regeling (verplaatsing / beëindiging intensieve veehouderij). De bestemming bood mogelijkheid de stallen uit te breiden. Met de VIV regeling heeft de voormalige stal zijn functie verloren en is ook de uitbreidingsmogelijkheid komen te vervallen. Momenteel is de familie Jansen voornemens op deze locatie een recreatiebedrijf te ontwikkelen. In het hoofdgebouw (40 x 20 m) wil de familie Jansen een kinderboerderij en een kleine horecagelegenheid gaan exploiteren. Naast binnenspeelattributen kunnen kinderen op een spelende manier kennismaken met een nieuwe agrarische groene economie. De horeca met terras biedt ouders met hun kinderen, net als voorbijgaande fietsers of waterrecreanten de gelegenheid om even tot rust te komen. Het buitenterrein wordt in de lijn van de functie van het hoofdgebouw ontwikkeld. Verder wil de familie Jansen op deze locatie een bedrijfswoning van circa 750 m<sup>3</sup> voor de ondernemer en een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>. Naast de eerder genoemde activiteiten wil de familie Jansen graag een 25-tal kano's gaan verhuren om op een 'stille en duurzame' manier van de Mark te kunnen genieten.

## Bijdrage aan een beter Markdal

De familie Jansen heeft stallen gesloopt, de bestemming is komen te vervallen. De voorgestelde nieuwe passende bestemming voor de locatie draagt bij aan de leefbaarheid en het economisch perspectief van het gebied. Verder wordt met het realiseren van een dergelijk recreatiebedrijf een bijdrage geleverd aan het CittàSlow-beleid van de gemeente Alphen-Chaam. De 'meerwaarde' van de bestemmingswijziging wordt daarbij verrekend (zie de financiële paragraaf).

## Perspectief voor het Markdal

Dit initiatief past in het Perspectief voor het Markdal. Er wordt 1,6 ha nieuwe natuur ontwikkeld (ecologische verbinding Strijbeekseweg - Mark), in combinatie met een recreatieve verbinding. Daarnaast is er behoefte aan voor het gebied geschikte kleinschalige horecavoorzieningen in combinatie met beleving van het platteland. Dit initiatief heeft de potentie hierin te voorzien.

## Vastgoedgegevens

Onderdeel	Grootte (m <sup>2</sup> )	
	Huidige	Nieuw
<b>Bestemmingsvlak</b>		
Agrarisch	13.295	
Agrarisch bouwblok	0	
Wonen	0	
Bedrijf (recreatie)		4500
Natuur		8.795
<b>Bebouwing</b>		
Bedrijfswoning	0	750m <sup>3</sup>
Bijgebouw woning	0	100
Stal/schuur/loods	0	800
Fiets-/ wandelpad	0	400
Parkeren	0	1500



## Verevening

De meerwaarde van de bestemmingswijziging wordt conform de vastgestelde aanpak geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering voor het gebied. Er zijn verschillende opties denkbaar, waaruit de bijdrage kan bestaan:

- Functiewijziging van 1,6 ha landbouwgrond naar natuur
- Inrichting van een ecologische verbindingszone
- Aanleg van een fiets- en wandelpad
- Een bijdrage aan voorzieningen bij de Strijbeekseweg
- Een bijdrage aan een brug over de Mark
- E.a.

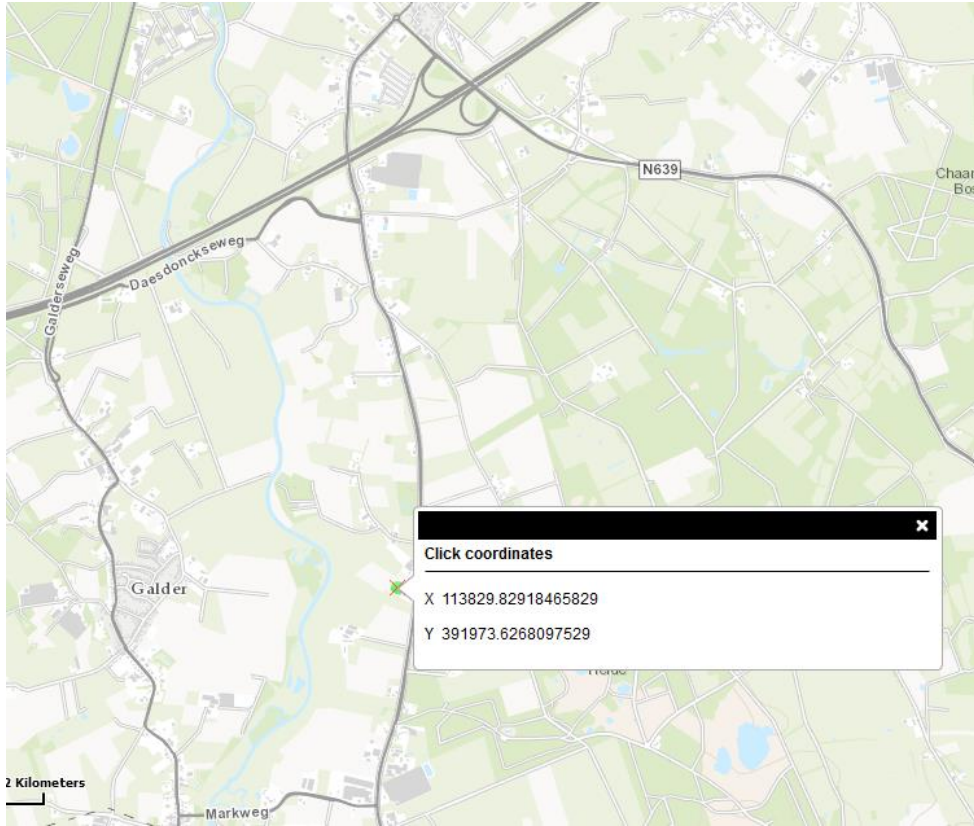
## Vast te leggen vervolgspraken

Er is een overeenkomst opgesteld tussen de familie Jansen en Stichting Markdal waarin afspraken over eventuele toekomstige verevening bij doorgang van het initiatief zijn vastgelegd. Afspraken omtrent bestemmingswijziging worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten..

## Kaarten en foto's



Kadastraalperceel



Overzichtskaart



Bestemmingsplan: agrarisch



Situatie 23 januari 2015



Schets toekomstige situatie

## Cluster D Agrarische bedrijfsontwikkeling in relatie tot natuurontwikkeling

### Initiatief 10 Galdersweg 83, Galder (Alphen-Chaam)

Emissieloze aardbeienplantenteelt, in ruil voor nieuwe natuur en een recreatieve route

#### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>Van Alphen Aardbeienplanten BV</b>
Adres	Galdersweg 83
Postcode en woonplaats	4855 AG Galder
Contactpersoon	Frank van Alphen
Telefoon	06-45886194
Email	<a href="mailto:frank@frankvanalphen.nl">frank@frankvanalphen.nl</a>
Gegevens eventuele Adviseur	n.v.t.

#### Locatie

<b>Kadastrale percelen</b>	<b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
<i>Chaam H 1945</i>	<i>65.440</i>
<i>Chaam H 1958</i>	<i>91.600</i>
<i>Chaam H 436</i>	<i>7.650</i>
<i>Chaam H 431</i>	<i>14.230</i>
<i>Chaam H 430</i>	<i>8.790</i>
<i>Chaam H 425 (Stg. Markdal)</i>	<i>30.360</i>
<i>Chaam H 423</i>	<i>15.020</i>

#### Bestemming

Huidig: Agrarisch met waarden  
Nodig: Agrarisch – agrarisch bedrijf

## Beschrijving van het initiatief

Van Alphen Aardbeienplanten is een tuinbouwbedrijf van ca. 80 ha, met ca. 30 ha grond in het Markdal. Voor het Markdal heeft de heer Van Alphen de ambitie volledig om te schakelen van de teelt in volle grond naar emissieloze teelt op trayvelden. Nu is reeds ca. 3 ha ingericht als trayveld, waarbij het voorstel is dit uit te breiden met 15 ha, in combinatie met ca. 2 ha natuurontwikkeling op eigen terrein, waaronder de Ecologische Verbindingszone langs de Kerzelse Beek. De resterende grond is in gebruik als bouwblok (gebouwen, kas, verharding). Naast natuurinrichting op eigen terrein werkt Van Alphen mee aan een kavelruil met door Stichting Markdal verworven tuinbouwgrond, waarbij er ca. 3 ha natuur langs de Mark kan worden ingericht, inclusief ruimte voor hermeandering van de Mark.

De reden voor dit initiatief is tweeledig:

1. De heer Van Alphen wil meewerken aan de natuur- en waterdoelen in het Markdal, maar wil ook bescherming tegen de mogelijke effecten van de realisatie van Kaderrichtlijn Water-doelen (vernatting, grotere fluctuatie van grondwaterstanden)
2. De heer Van Alphen kan met trayvelden beter aangehaakt blijven bij de internationale concurrentie (efficiëntere werkmethodes, hoogwaardiger product, eisen aan verduurzaming van de teeltvormen)

## Bijdrage aan een beter Markdal

Het Markdal wordt gekenmerkt door een grote variatie aan bedrijven. Op de lagere, van oudsher nattere gronden liggen de graslanden van veehouders (melk en vlees), nu deels ingericht als natuur, en op de hogere gronden liggen tuinbouwbedrijven (lavendel, buxus, bloemen, aardbeien, asperges, etc.). Wat opvalt is, dat meerdere van deze tuinbouwbedrijven op nationaal en internationaal niveau toonaangevend zijn. Deels komt dit door de lokale ondernemersgeest, maar grotendeels ook door de bodem, die erg geschikt is voor hoogwaardige tuinbouw. Het bedrijf van Van Alphen is een top 10 speler in Europa en daarmee ook een belangrijke economische speler binnen de gemeente Alphen-Chaam.

De vraag is nu, op welke wijze dit bedrijf gaat passen binnen de ambities voor natuurontwikkeling in het Markdal, waarbij wordt gestreefd naar een meanderende beek die plaatselijk tot vernatting van het gebied kan leiden, en waarbij wordt gestreefd naar het terugdringen van de uitstoot van stoffen die schadelijk zijn voor de natuur. Stichting Markdal, Waterschap Brabantse Delta en Frank van Alphen hebben gezamenlijk opgetrokken in het bepalen van een pakket maatregelen. Daarbij is vooral gekeken naar het realiseren van grote delen van het



Natuurnetwerk Brabant (EHS), het beperken van de uitstoot van meststoffen en bestrijdingsmiddelen, het voorkomen van schade door vernatting en daarmee naar toekomstperspectief voor het bedrijf, en het vergroten van de landschappelijke waarde van het gebied.

Gezamenlijk zijn bovengenoemde partijen uitgekomen op de volgende maatregelen (zie ook de hierna volgende schets):

- Teelt in de volle grond wordt vervangen door teelt op trayvelden (één laag); hiermee wordt schade door vernatting en een sterkere fluctuatie van de grondwaterstand voorkomen
- Al het water dat wordt gebruikt wordt opgevangen, gezuiverd en hergebruikt; de heer Van Alphen legt hiervoor een waterzuivering aan, gebaseerd op zandfilters (de milieubelasting daalt hiermee naar nagenoeg nihil)
- Door een kavelruil met door Stichting Markdal aangekochte tuinbouwgrond komt een strook grond van ca. 3 ha beschikbaar langs de Mark
- Daarnaast ontwikkelt de heer Van Alphen op eigen terrein (langs de randen van zijn bedrijf) ca. 2 ha natuur, waaronder de planologisch geambieerde ecologische verbindingzone langs de Kerzelse Beek (totale natuurwinst: 5 ha)
- Het bedrijf wordt landschappelijk ingepast, door de aanleg van struwelen in de richting van de Mark (tevens onderdeel van de natuurontwikkeling), de aanplant van solitaire bomen en singels en houtwallen ter onderbreking van de trayvelden
- Langs de Kerzelse Beek wordt een wandelpad aangelegd, zodat een doorsteek ontstaat tussen Galder en de Mark
- Op het terrein wordt een inrichting aangebracht waardoor zuiver, overtollig water terug gebracht wordt in de bodem onder andere via natuurlijke moerasstroken.

Zoals eerder is aangegeven, is dit initiatiefplan uitgewerkt in samenspraak met Waterschap Brabantse Delta. Hun visie op dit initiatief is als volgt:

*Door het aanleggen van trayvelden wordt de uitstoot van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen naar de bodem voorkomen. Ten opzichte van vollegrondsteelt is dit een voordeel. Door het afsluiten van de bodem is de kans op afspoeling groter. Vandaar dat er wetgeving is opgesteld om afstromend giet- en hemelwater op te vangen en te hergebruiken. In het Activiteitenbesluit is opgenomen dat er minimaal 30 m<sup>3</sup> /per ha trayveld moet worden opgevangen van een regenbui. Het overtollige gietwater moet ten alle tijde worden opgevangen. Doordat Van Alphen meer afstromend hemelwater van de velden gaat opvangen dan wettelijk noodzakelijk is zal de uitstoot veel minder worden. Dit geeft in het gebied een belangrijk impuls aan de waterkwaliteit en daarmee aan de Kader Richtlijn Water (KRW) maatregelen.*

### **Perspectief voor het Markdal**

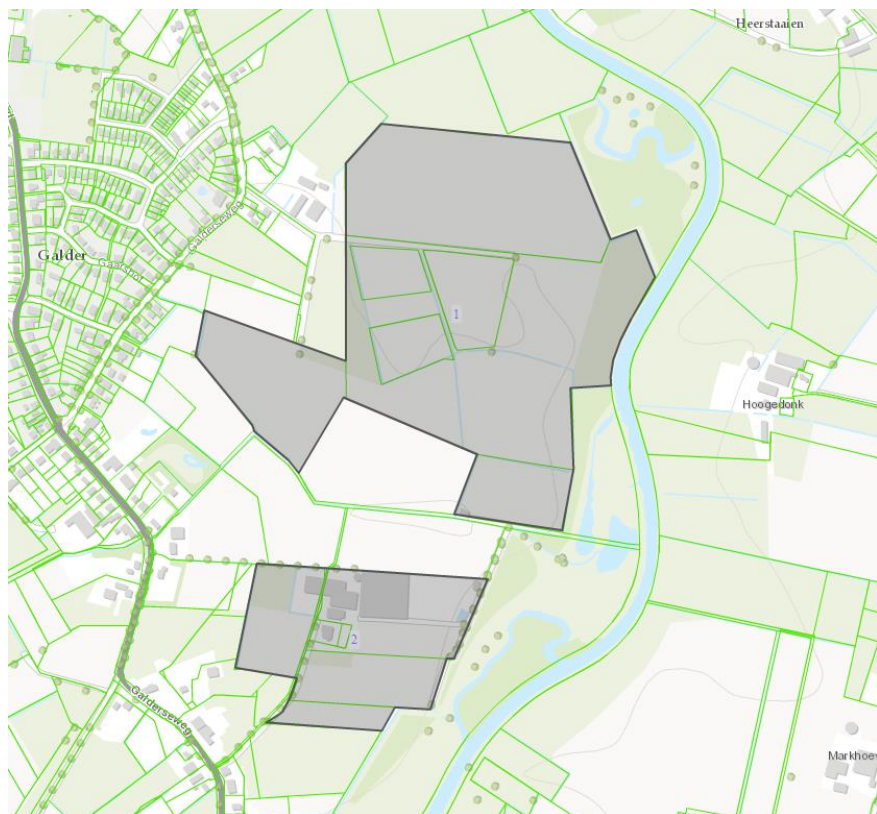
Dit initiatief past in het Perspectief voor een beter Markdal. Natuurontwikkeling en duurzame innovatie van de landbouw gaan hier hand in hand:

- Terugdringen milieubelasting tuinbouw
- Mogelijkheid tot realiseren KRW-doelen
- Ontwikkeling natuur
- Inpassen recreatieve voorziening (wandelpad)
- Duurzaam toekomstperspectief voor een toonaangevend bedrijf

### **De verevening**

Uit de berekening van de financiële verevening komt een bedrag vrij voor kwaliteitsverbetering van het Markdal. Dit wordt ingezet voor ca. 2 ha natuurontwikkeling op het eigen terrein van de heer Van Alphen, waaronder een ecologische verbinding langs de Kerzelse Beek, de aanleg van een wandelpad langs de Kerzelse Beek en landschappelijke inpassing tussen en langs de trayvelden.

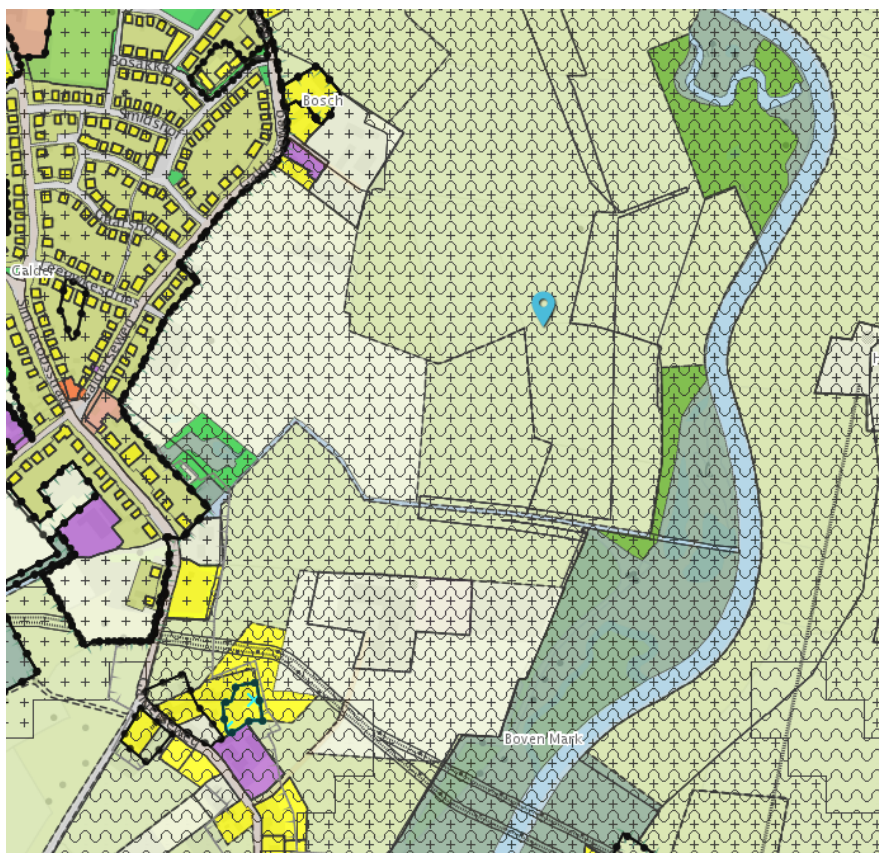
## Huidige situatie in kaarten en foto's



Bedrijf Van Alphen Aardbeienplanten BV

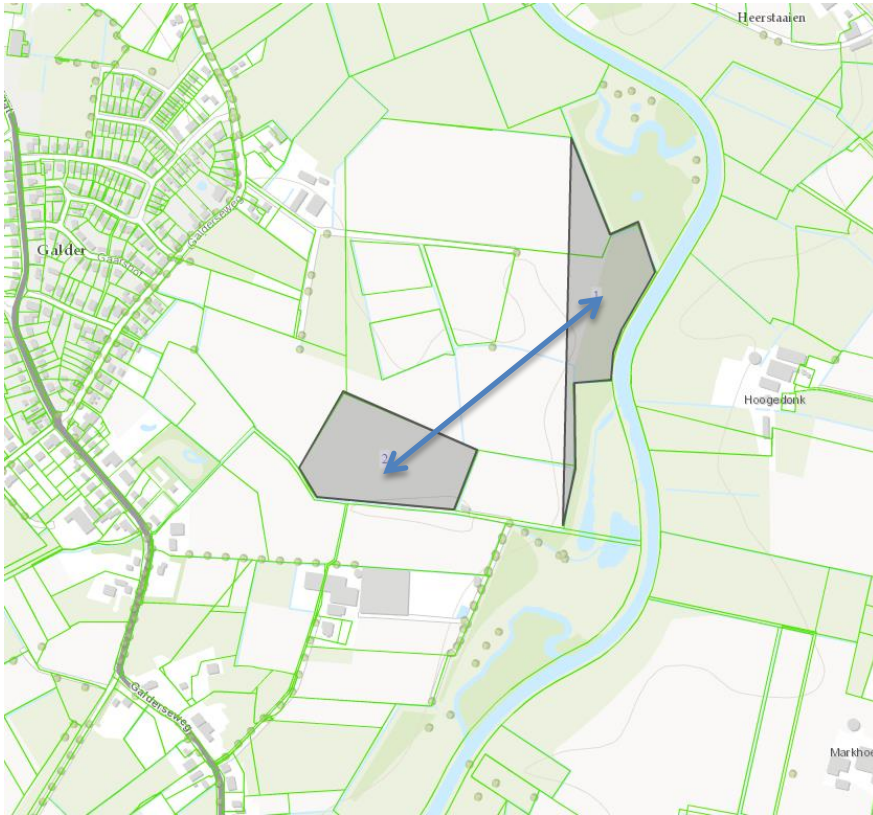


Luchtfoto

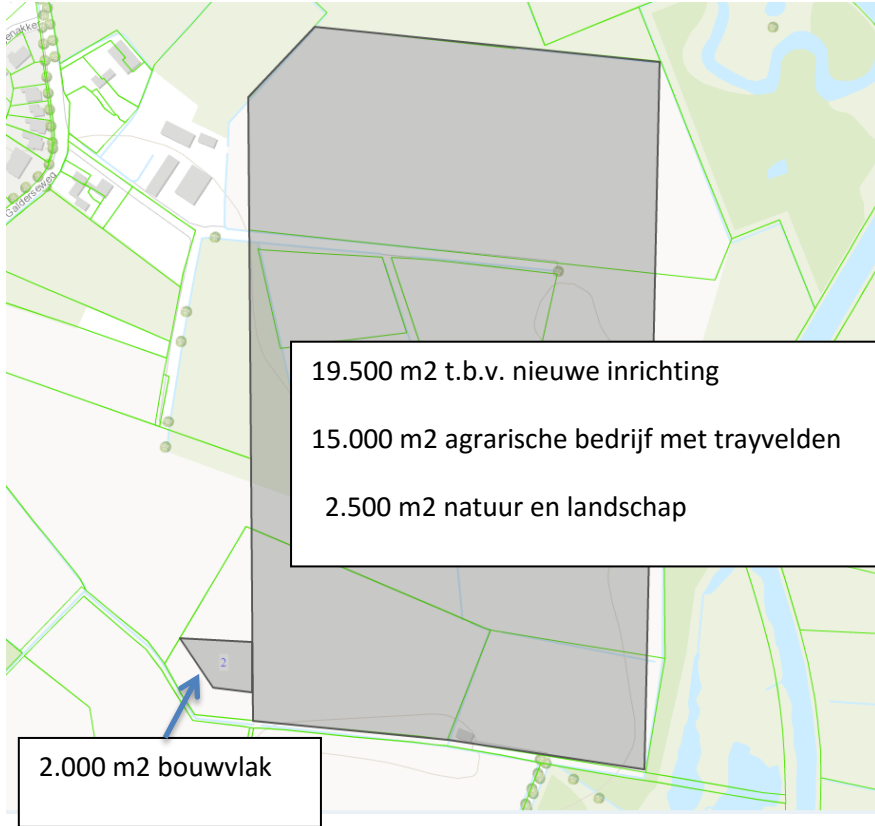


Huidig bestemmingsplan: agrarisch met waarden

## Gewenste situatie



Kavelruil, Stichting Markdal krijgt eigendom langs de Mark



Bestemmingswijziging

Schetsontwerp





## Initiatief 13      Strijbeekseweg 40 en 42, Strijbeek (Alphen-Chaam)

Splitsen melkveebedrijven in ruil voor nieuwe natuur en gedeeltelijke extensivering van het rundveebedrijf

### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>Ton en Louis Braspenning</b>
Adres	Strijbeekseweg 40B en 42
Postcode en woonplaats	4856 AB Strijbeek
Contactpersoon	Louis Braspenning
Telefoon	076 565 0797
Email	<a href="mailto:louisbras@planet.nl">louisbras@planet.nl</a>
Gegevens eventuele Adviseur	N.v.t.

### Locatie

Strijbeekseweg 40B en 42 te Strijbeek

## Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan:

Huidige bestemming:

- Enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
- Dubbelbestemming Waterstaat - Natte natuurparel kernzone
- Maatvoering

Maximaal aantal wooneenheden: 2

- Bouwvlak 2 stuks
- Figuur relatie
- Functieaanduiding bedrijfswoning
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Gewenste bestemming:

Gelijk, maar zonder relatie tussen de twee bouwvlakken. Er komt geen woning bij.

## Beschrijving van het initiatief

De gebroeders Braspenning willen graag hun bedrijven splitsen; nu zijn ze gebonden aan één agrarisch bouwblok. Het gaat om een melkveebedrijf (koeien) van Ton Braspenning en een geitenmelkbedrijf van Louis Braspenning. Ter compensatie zijn ze bereid grond voor natuurontwikkeling beschikbaar te stellen en mee te werken aan een kavelruil met de inzet van voormalige BBL-kavels en ruilgrond elders op Strijbeek. Daarbij komt dat Ton Braspenning bereid is mee te werken aan de inrichting van een Ecologische Verbindingszone met recreatieve route net ten zuiden van Heerstaayen. De reden van de gewenste splitsing is, dat beide bedrijven onafhankelijk van elkaar de toekomst willen bepalen.

### **Bijdrage aan een beter Markdal**

Deze twee bedrijven liggen met hun gronden direct aan de Mark. Door honorering van dit initiatief kan hier nieuwe natuur ontwikkeld worden (inclusief ecologische verbinding met recreatieve route tussen de Mark en de Strijbeekseweg). Daarbij komt dat, indien de bedrijven onafhankelijk zijn, er beter gewerkt kan worden aan een nieuw duurzaam toekomstperspectief.

### **Perspectief voor het Markdal**

Dit initiatief past in het Perspectief voor het Markdal. Er kan nieuwe natuur worden ontwikkeld en mogelijke stagnatie in het gebied door bedrijven die zich niet onafhankelijk kunnen ontwikkelen wordt voorkomen.

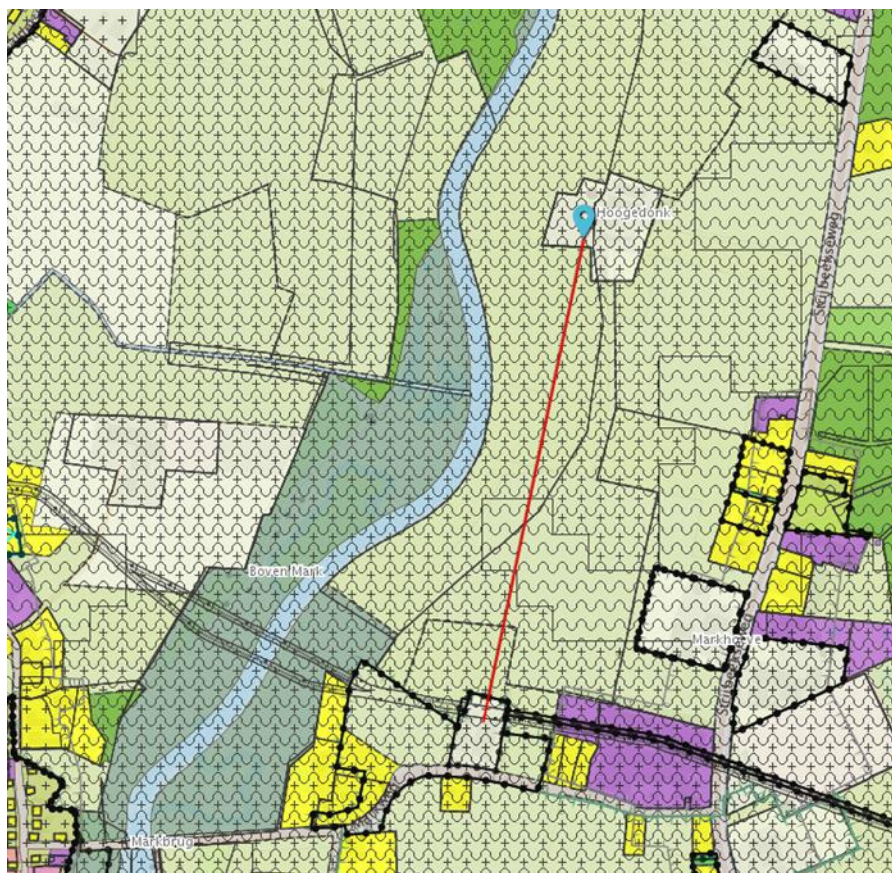
### **De verevening**

De gebroeders Braspenning zijn bereid na splitsing van het bouwblok een bijdrage te leveren aan een beter Markdal, in termen van natuurontwikkeling in combinatie met eventuele extensivering van het bedrijf (geldt voor het rundveebedrijf).

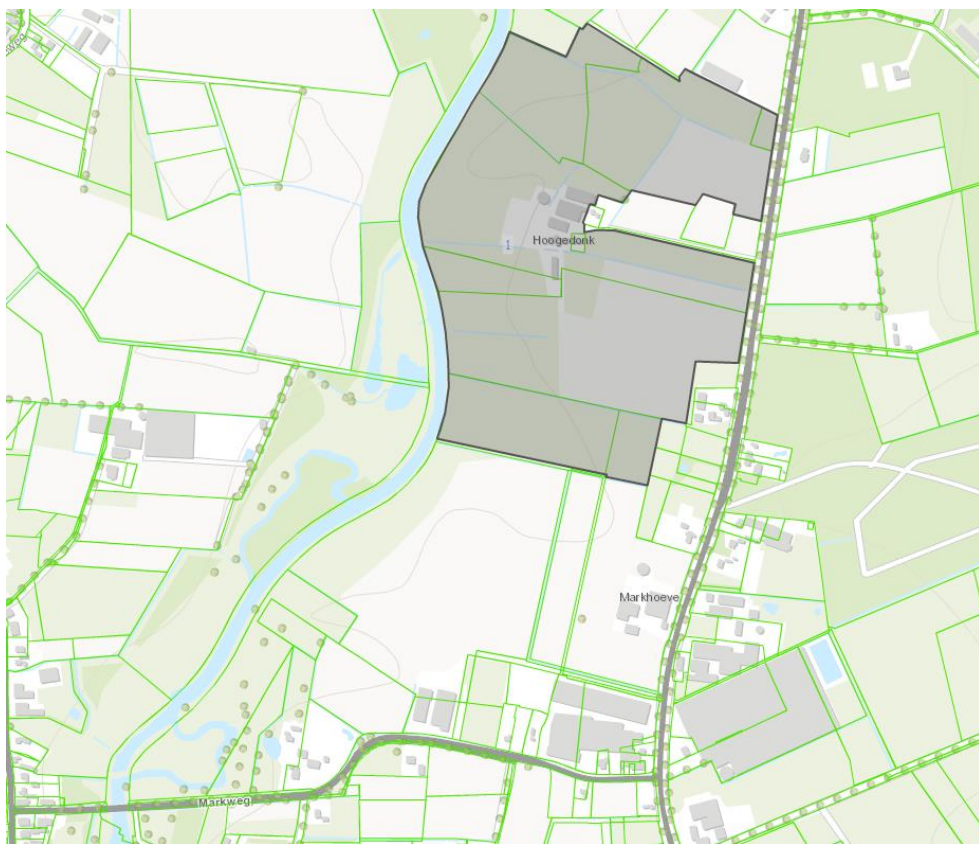
### **Vervolgafspraken**

De afspraken over splitsing van het bouwblok worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De beschikbaarheid van gronden wordt met Stichting Markdal verrekend in de kavelruil.

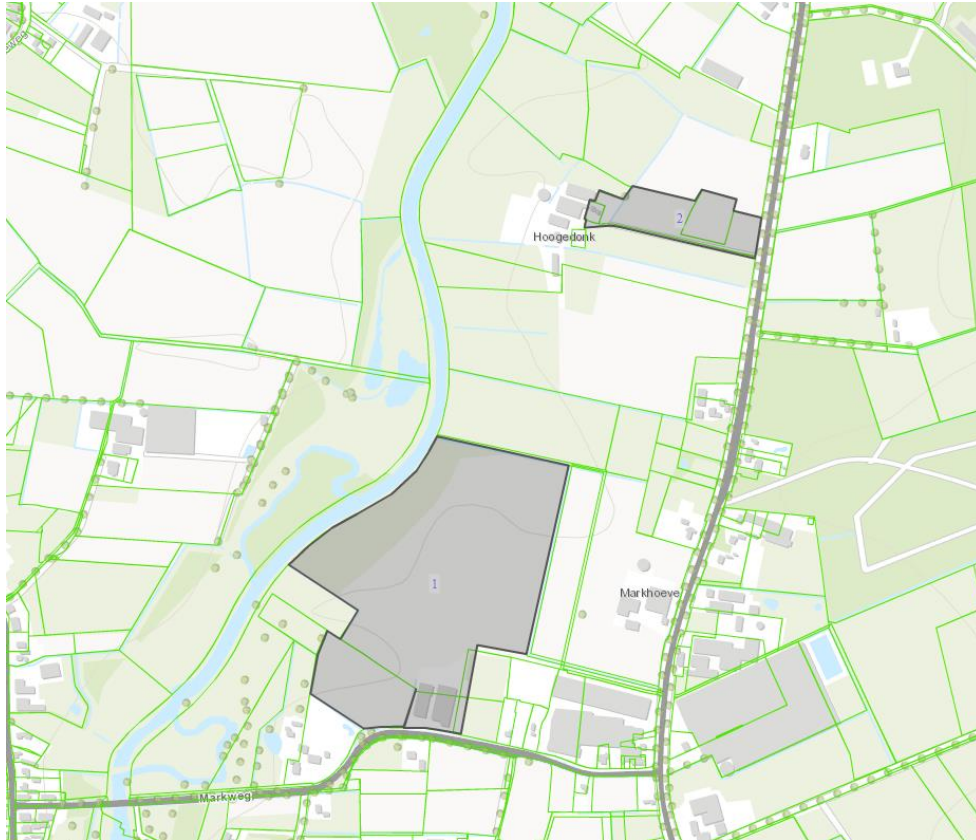
## Kaarten



Bestemmingsplankaart met gekoppeld bouwblok.



Eigendom A.L.J. Braspenning



Eigendom L.A.J. Braspenning

## Initiatief 25      Strijbeekseweg 36a, Strijbeek (Alphen-Chaam)

### Samenvoegen bedrijfslocaties

#### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>B.van Leijsen (Bert)</b>
Adres	Strijbeekseweg 36a
Postcode en woonplaats	4856AB Strijbeek
Telefoon	076-5640772
Email	Bomenverhuur@kpnmail.nl
Gegevens eventuele Adviseur	n.v.t.

<b>Adres locatie</b>	<b>Stijbeekseweg 36a, Strijbeek</b>
Kadastrale percelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
<i>Chaam F 403</i>	15.305
<i>Chaam H 760</i>	2.450
<i>Chaam H 768</i>	80
Totaal	17.835

#### Locatie

#### Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan:

- Hoofdlocatie: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
  - Nevenlocatie: Bedrijf met bouwvlak

#### Beschrijving van het initiatief

De heer Van Leijsen heeft een bedrijf met als hoofdactiviteit het verhuren van bomen aan evenementen. Het bedrijf heeft twee locaties waarop het bedrijf wordt uitgeoefend. Op één locatie heeft het bedrijf zijn kantoor en opslag van materialen. Op de tweede locatie (hoofdlocatie) staat voornamelijk plantmateriaal voor de verhuur.

De heer van Leijsen wil graag zijn bedrijf samenvoegen op de hoofdlocatie (kadastraalnummer Chaam F 403) en wil het bouwvlak van de nevenlocatie (kadastraalnummer Chaam F 760 en 768) verplaatsen naar de hoofdlocatie. Verder wil de heer van Leijsen graag een bedrijfswoning bouwen op de hoofdlocatie. De locaties worden momenteel gescheiden door de Strijbeekseweg waardoor vaak onnodige, rentabiliteit verlagende en onveilige verkeersbewegingen noodzakelijk zijn. De bebouwing op de nevenlocatie wordt gesloopt en de bestemming wordt gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

### **Bijdrage aan een beter Markdal**

Het initiatief draagt bij aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en goede bereikbaarheid, de verkeersveiligheid neemt toe en oude en landschapsvervuilende opstanden verdwijnen (onder andere een oude varkensstal met asbest dak). Ook nemen de mogelijkheden toe om het bedrijf voor bezoekers open te stellen. Het bedrijf is namelijk een toonbeeld van transitie van de landbouw.

Het bedrijf verhuurt bomen om evenementen aan te kleden en laat hiermee een vernieuwende wijze van waardecreatie zien. Na realisatie van het initiatief ontstaat er een aantrekkelijke werklocatie en levert het daardoor een bijdrage aan de versterking van de concurrentiepositie van het gebied. Om een bijdrage te leveren aan het uitgangspunt 'duurzaam' is de heer Van Leijsen voornemens om bij de bouw van zijn woning en loods energiebesparende maatregelen te nemen en worden mogelijk alternatieve ( groene) energiebronnen in de bouwplannen opgenomen.

### **Perspectief voor het Markdal**

Dit initiatief past in het Perspectief voor het Markdal. Het draagt direct bij aan de grotere ruimtelijke kwaliteit van het Markdal. Verder draagt het initiatief bij aan het versterken van de concurrentiepositie van Strijbeek en is het een voorbeeld voor de transitie van de landbouw. Ook levert het initiatief een bijdrage aan het bevorderen van de verkeersveiligheid en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en goede bereikbaarheid (onderdeel van het provinciale beleidsdoel: onderhouden van een goede stedelijke structuur)



**Vastgoedgegevens**

Onderdeel	Grootte (m <sup>2</sup> )	
	Huidige	Nieuw
<b>Bestemmingsvlak</b>		
Bedrijf	2.400	2.400
Agrarisch	15.380	15380
Verkeer	55	55
<b>Bebouwing</b>		
Bedrijfswoning		750m3
Stal/schuur/loods/kantoor	335m2	400m2
Erfverharding	pm	pm

**Verevening**

De bestaande locatie met bedrijfsgebouwen wordt afgewaardeerd naar landbouwgrond. Op de locatie met het bomencentrum komt een woning en een bedrijfsgebouw. De totale waardevermeerdering wordt conform het vastgestelde model ingebracht als investeringsruimte voor een beter Markdal.

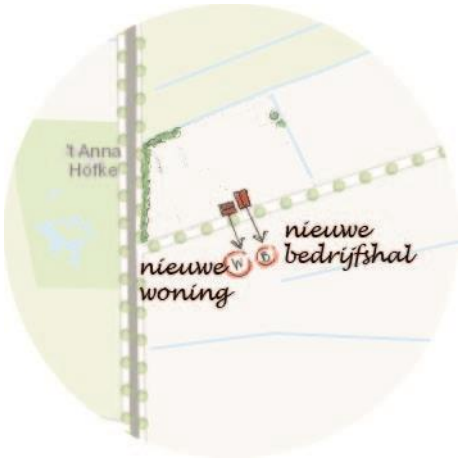
**Vast te leggen vervolgspraken**

Er wordt een overeenkomst opgesteld tussen de heer Van Leijssen en Stichting Markdal waarin afspraken over eventuele toekomstige verevening bij doorgang van het initiatief zijn vastgelegd. Afspraken omtrent bestemmingswijziging worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen.

## Huidige situatie in kaarten en foto's



**Gewenste situatie**



## **Cluster E Verbindende schakels in het gebied (water, natuur, energie, infrastructuur)**

Hieronder vallen de hierna volgende onderdelen. In het nieuw te maken bestemmingsplan worden de nieuwe functies als zodanig aangemerkt. NB: Deze initiatieven gelden voor beide gemeenten:

### **Initiatief 1 (beide gemeenten)**

Hermeandering bestaande beekloop Mark

### **Initiatief 2 (beide gemeenten)**

Ontwikkelen drassige oeverranden langs de Mark

### **Initiatief 24 (beide gemeenten)**

Aanpassen internationale rijksweg InnovA58, verbreding van het bestaande profiel naar het noorden`

### **Initiatief 34 (beide gemeenten)**

Een energiecoöperatie in het gebied met het gebruik van daken en mogelijk landbouwgrond, diverse locaties

### **Initiatief 36 (beide gemeenten)**

Uitbreiden wandelroutes

### **Initiatief 37 (beide gemeenten)**

Uitbreiden ruiterroutes

### **Initiatief 38 (beide gemeenten)**

Aanleggen mountainbikeroutes

## Cluster F Locatie gezocht

### Initiatief 28 Locatie gezocht (Alphen-Chaam)

#### Natuurbegraven in ruil voor realisatie natuur

##### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>R.Stapper (Roel)</b>
Adres	Tuinzigtlaan 11
Postcode en woonplaats	4813XK Breda
Telefoon	076-5219453
Email	r.stapper@zuylen.nl
Gegevens eventuele Adviseur	n.v.t.

##### Locatie

<b>Adres locatie</b>	<b>n.b.</b>
Kadastrale percelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Totaal	25.000 tot 50.000 m <sup>2</sup>

##### Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan: nog niet van toepassing.

##### Beschrijving van het initiatief

De Stichting Begraafplaatsen en Crematoria voor Westelijk Noord- Brabant (SBC Zuylen) constateert een toename in de behoefte aan natuurbegraafplaatsen. Om die reden is de stichting op zoek naar een geschikte locaties in de regio. Zij stuitte daarbij op het gebied rondom Strijbeek. De wetenschap dat de bewoners van Strijbeek in het Perspectief voor Strijbeek duidelijk hebben aangegeven achter dergelijke initiatieven te staan heeft de keuze voor deze regio duidelijk beïnvloed. Momenteel zoekt de stichting nog naar een geschikte locatie. Het

aantal natuurbegravingen wordt door de stichting geschat op maximaal 25 per jaar. Per begraafplaats is een ruimte van 25m<sup>2</sup> nodig. De beoogde locatie biedt ruimte voor een lange periode en kan als kleinschalig worden gezien.

### **Bijdrage aan een beter Markdal**

De meerwaarde van de bestemmingswijziging, wordt verrekend (zie de financiële paragraaf). en draagt het initiatief bij aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het initiatief draagt bij aan de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant en sluit aan op de visie en doelen van de vereniging, als verwoord in het Perspectief voor Strijbeek. Daarin is aangegeven dat er naast reguliere recreatie, behoefte bestaat aan stille recreatie.

### **Perspectief voor het Markdal**

Dit initiatief past in het Perspectief voor het Markdal. Het draagt direct bij aan de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant. Tevens hebben de bewoners uit Strijbeek in het Perspectief voor Strijbeek aangegeven dergelijk initiatieven in hun regio als waardevol te ervaren.

### **Vastgoedgegevens**

Nog niet van toepassing.

### **Verevening**

Nader uit te werken, indien een geschikte locatie is gevonden. Te denken valt aan functiewijziging van landbouw naar natuur, voor rekening van de initiatiefnemers.

### **Vast te leggen vervolgspraken**

Nader uit te werken.

## Initiatief 35      Locatie gezocht (Alphen-Chaam)

### Therapeutisch werken met paarden in combinatie met natuurbeheer

#### Initiatiefnemer

<b>Naam</b>	<b>S. Reijnders (Sandra)</b>
Adres	Dreef 122
Postcode en woonplaats	Meersel-Dreef ( België)
Telefoon	<b>06-10797154</b>
Email	
Gegevens eventuele Adviseur	n.v.t.

#### Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan: niet van toepassing

#### Beschrijving van het initiatief

Mevrouw Reijnders wil een locatie waarop zij haar initiatief ( therapeutisch werken met paarden) kan realiseren. Mevrouw Reijnders zoekt hiervoor een weiland (2ha), een open schuur van 200m<sup>2</sup> en een stal van 300m<sup>2</sup> voor haar paarden, inclusief werk- en overlegruimte en een woning. Haar bedrijf is niet uit op winstmaximalisatie maar richt zich vooral op het inhoud geven aan een neutrale voetafdruk en het leven op basis van een gesloten kringloop.

Mevrouw Reijnders zoekt een locatie waar ze haar manier van leven en bedrijfsvoeren kan vormgeven.

#### Bijdrage aan een beter Markdal

#### Locatie

<b>Adres locatie</b>	<b>Nog te bepalen</b>
Kadastrale percelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
	n.v.t.
Totaal	n.v.t

Met het uitdragen van haar levens- en bedrijfsfilosofie wil mevrouw Reijnders een bijdrage leveren aan een groene, duurzame, regionale economie. Wanneer een locatie wordt gevonden is mevrouw Reijnders bereid de meerwaarde van de bestemmingswijziging te verrekenen.

### **Perspectief voor het Markdal**

Dit initiatief past in het Perspectief voor het Markdal. Dit type kleinschalige bedrijvigheid past in de ambities van een levendiger Strijbeek.

### **Vastgoedgegevens**

Nog niet van toepassing.

### **Verevening**

Volgt indien locatie is gevonden.

### **Vast te leggen vervolgafspraken**

Volgen nadat een locatie is gevonden.



## Cluster G Initiatieven in ontwikkeling

Een aantal initiatieven zijn nog in ontwikkeling. Nadere uitwerking volgt.

### **Initiatief 5          Goudbergseweg 8, Strijbeek (Alphen-Chaam)**

Camping bij horecagelegenheid

### **Initiatief 6          Goudbergseweg 8, Strijbeek (Alphen-Chaam)**

Aanleggen nieuwe parkeergelegenheid

### **Initiatief 12        Strijbeekseweg 46, Strijbeek (Alphen-Chaam)**

Transformatie van een leegstaand agrarisch bedrijf naar een locatie voor meerdere kleinschalige bedrijven en een onderwijsfunctie+

### **Initiatief 14        Koekelberg, Ulvenhout (Breda)**

Verplaatsen bijenstal

### **Initiatief 18        Reeptiend 50, Breda (Breda)**

Transformatie monumentale boerderij van maatschappelijke functie naar wonen

### **Initiatief 21        Strijbeekseweg 6, Ulvenhout (Breda)**

Bedrijfsverplaatsing cq. functieverandering

### **Initiatief 26        Strijbeekseweg, Strijbeek (achter 54) (Alphen-Chaam)**

Functiewijziging varkensbedrijf

**Initiatief 29**      **Klokkenberg (Breda)**

**Nader te bepalen**

**Initiatief 39**      **Strijbeekseweg 58/60 achter, Strijbeek (Alphen-Chaam)**

**Aanpassen gebouwen en locatie t.b.v. 'kamperen bij de boer'**