

# Bijlage 1: Rapport bedrijfssamenstelling & ontwikkelingsstrategie' Maatschap Rijk-Boonman

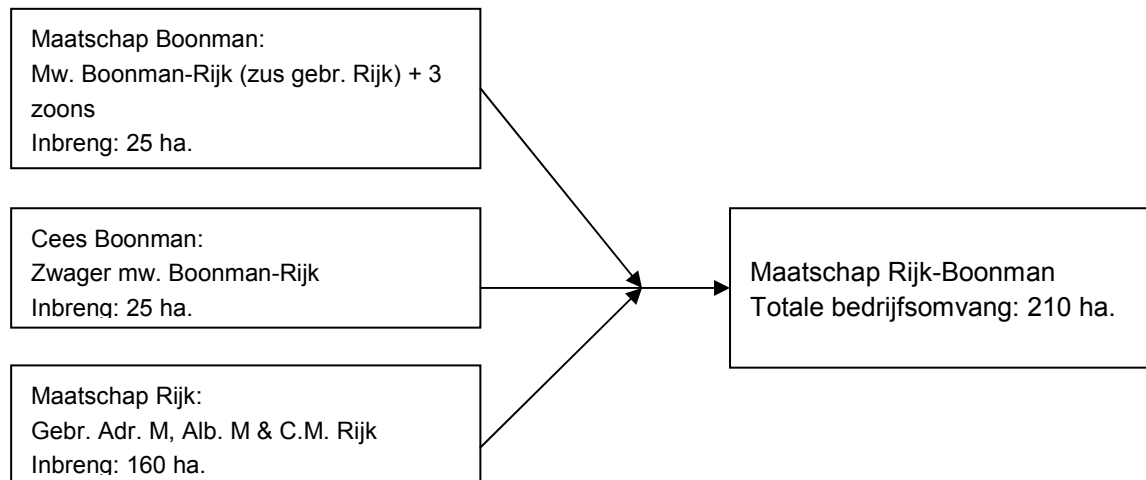
Hoofdstuk 1:	Beschrijving bedrijfsvoering
Hoofdstuk 2:	Beschrijving huidige bedrijfslocaties
Hoofdstuk 3:	Beschrijving onderzochte VAB-locaties
Bijlage:	Overzichtskaart > agrarische percelen > huidige bedrijfslocaties > onderzochte VAB-locaties

**Opgesteld door:**  
ZLTO Advies  
Cereshof 4  
4463 XH Goes  
tel. 0113 – 24 77 00  
fax. 0113 – 24 77 77

juni 2007

## Hoofdstuk 1: Beschrijving bedrijfsvoering

### Samenstelling bedrijf:



### Bedrijfsareaal:

De totale bedrijfsomvang is circa 210 ha. waarbij de percelen verspreid gelegen zijn door de gehele Zak van Zuid-Beveland. Een duidelijke kern van het bedrijfsareaal is te zien ter hoogte van 's-Heerenhoek, waar zich binnen een straal van 2 kilometer om de bedrijfslocatie aan de 's-Heerenhoeksedijk meer dan de helft van het areaal bevindt (ca. 115 ha).

### Bedrijfsvoering:

De volledige bedrijfsvoering is ondergebracht in de overkoepelende Maatschap Rijk-Boonman. Bedrijfskosten en –opbrengsten komen ten laste/gunste van de over-koepelende maatschap en ook alle beslissingen inzake de bedrijfsvoering worden binnen Maatschap Rijk-Boonman genomen. Alleen de grondeigendommen, zoals weergegeven in het bovenstaande schema, zijn ondergebracht bij de afzonderlijke eigenaren.

Werkzaamheden op het bedrijf (betreffend zowel de akkerbouw- als de fruitteelttak) worden uitgevoerd door:

- D.L.J. Boonman (mts. Boonman)
- Cees Boonman
- Adr.M, Alb.M & C.M. Rijk (mts. Rijk)

### 'Eisen' t.a.v. geschikte toekomstlocatie voor verdere bedrijfsontwikkeling

Een geschikte locatie voor een toekomstgerichte ontwikkeling van het bedrijf van maatschap Rijk-Boonman moet voldoen aan de volgende eisen:

1. Centraal gelegen ten opzichte van het bedrijfsareaal:
  - beperken van transportbewegingen van en naar het bedrijf: efficiency;
  - beperken transportbewegingen door woonkernen.
2. Goede ontsluiting
  - Ligging aan een doorgaande weg;
  - Gemakkelijk en veilig bereikbaar voor groot landbouw- en transportverkeer;
  - Bereikbaar in geval van ijzel/sneeuw (weg wordt gestrooid).
3. Voldoende afstand tot burgerwoningen/kern.
4. Goede nutsvoorzieningen aanwezig.

## Hoofdstuk 2: Beschrijving huidige bedrijfslocaties

### Bedrijfslocaties:

Maatschap Rijk-Boonman beschikt over een drietal agrarische bedrijfslocaties:

#### **1. Hoeve 'Dijkzicht'**

Adres: 's-Heerenhoeksedijk 5 - 's Heerenhoek

Aanwezige gebouwen:

- woonhuis
- landbouwschuur

Gebruik:

Opslag landbouwwerktuigen

Oppervlakte bedrijfsgronden binnen straal van 2 km om bedrijf:  
115,5 ha.

Waarom is uitbreiding hier niet logisch?

- woning en landbouwschuur hebben beschermde (rijksmonumentale) status;
- de landbouwschuur is wegens constructie, opzet en indeling niet doelmatig in te zetten in de moderne bedrijfsvoering;
- sloop van de landbouwschuur is door ondoelmatigheid gewenst, maar niet mogelijk i.v.m. rijksmonumentale status;
- door ligging nabij dorpskern 's-Heerenhoek is uitbreiding van het bedrijf hier niet optimaal (i.v.m. overlast voor de omgeving door geluid van ventilatoren, vele transportbewegingen met vrachtwagens en grote landbouwwerktuigen, stank van mestsilo, enz).

Gewenste toekomstige ontwikkeling op deze locatie:

- Ontwikkeling nieuwe functie in monumentale bebouwing.
- Wijzigen agrarische bestemming in nieuwe bestemming (overeenkomstig de nieuwe functie), waarbij het agrarisch bouwblok vervalt.
- Verkopen locatie.



## 2. Hof 'Clanje'

Adres: Groenedijk – Ovezande

Aanwezige gebouwen:

- woonhuis
- schuur met koelcel en sorteerlijn

Gebruik:

Fruitteeltlocatie: sorteren en opslaan van fruit van eigen boomgaarden.

Oppervlakte bedrijfsgronden binnen straal van 2 km van bedrijf:  
54,5 ha.

Waarom is uitbreiding hier niet logisch?

- het bedrijf is niet centraal gelegen ten opzichte van het bedrijfsareaal (akkerbouwgrond);
- bedrijf is slecht bereikbaar voor groot (landbouw)verkeer door ligging aan smalle Groenedijk;
- door woonbebouwing aan Groenedijk vormen geparkeerde auto's, spelende kinderen, enz. een probleem/gevaar voor groot (landbouw)verkeer van en naar het bedrijf, omgekeerd is sprake van overlast voor bewoners (geluid, trillingen, enz);
- in geval van gladheid (ijzel/sneeuw) is deze dijk niet begaanbaar voor zwaar verkeer, omdat hier niet wordt gestrooid;
- deze bedrijfslocatie is volledig gericht op de teelt, opslag en verwerking van fruit geproduceerd op omliggende percelen en daardoor minder geschikt voor grootschalige uitbreidingen noodzakelijk voor de omvangrijke akkerbouwtaak.

Gewenste toekomstige ontwikkeling op deze locatie:

- Handhaven van het agrarisch bouwblok.
- Gericht op de fruittak van de maatschap, waarbij deze mogelijk verder ontwikkeld wordt.



### 3. 't Hof Schild

Adres: Ovezandseweg 9 – Oudelande

Aanwezige gebouwen:

- woonhuis (bijbehorende landbouwschuur is vijf jaar geleden afgebroken)

Gebruik:

Woonhuis wordt verhuurd aan een derde.

Oppervlakte bedrijfsgronden binnen straal van 2 km van bedrijf:  
45,5 ha.

Waarom is uitbreiding hier niet logisch?

- deze locatie is niet centraal gelegen ten opzichte van het bedrijfsareaal;
- om bedrijfspercelen ten noordoosten van Ovezande te bereiken moet groot (landbouw)verkeer door de dorpskern van Ovezande: dit zorgt voor overlast voor bewoners, onveilige verkeerssituaties en verkeersproblemen i.v.m. de afmetingen van het (landbouw)verkeer;
- de locatie ligt aan een smalle, doodlopende weg welke slecht bereikbaar is voor groot (landbouw)verkeer mede omdat ook hier 's winters niet wordt gestrooid.

Mogelijke toekomstige ontwikkeling op deze locatie:

- Agrarisch bouwblok verval.
- Wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming.



### Hoofdstuk 3: Beschrijving onderzochte VAB-locaties

In de afgelopen jaren zijn de volgende locaties onderzocht op geschiktheid voor verdere ontwikkeling van het bedrijf:

#### **1. Dieleman**

Adres: Ovezandseweg 3 b-c – Oudelande

Aanwezige gebouwen:

- woonhuis
- koelhuis met mechanische koeling voor 1.400 ton product
- landbouwschuur (ca. 30x12m.)

Waarom niet geschikt?

- Deze locatie is niet centraal gelegen ten opzichte van het bedrijfsareaal (binnen een straal van 2 kilometer om deze locatie ligt slechts 29 ha.);
- Vrijwel het gehele bedrijfsareaal ligt ten noorden van deze locatie. De kortste weg om de percelen te bereiken is via de Ovezandseweg door de dorpskern van Ovezande (door dorpskern = 8-9 km. tot percelen bij 's-Heerenhoek, omrijden door polder = ca. 15 km. tot percelen bij 's-Heerenhoek).
- Zwaar en groot landbouw- en transportverkeer dat via Ovezande van en naar deze locatie rijdt, zorgt voor overlast en onveilige situaties in de dorpskern. Daarbij is de Ovezandseweg ter hoogte van de dorpskern ongeschikt voor landbouwverkeer door aanwezige verkeersobstakels. Omrijden door de polder via smalle polderwegen en –dijken is evenmin een veilige en doeltreffende oplossing.
- Deze locatie is inmiddels verkocht.

## 2. Meijer

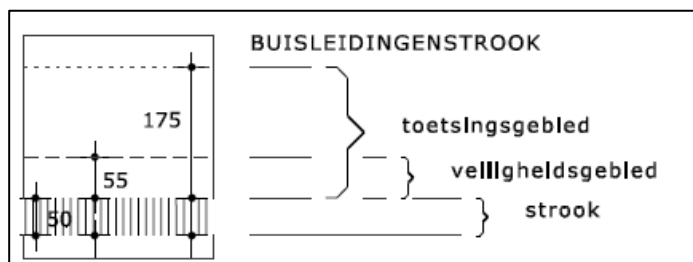
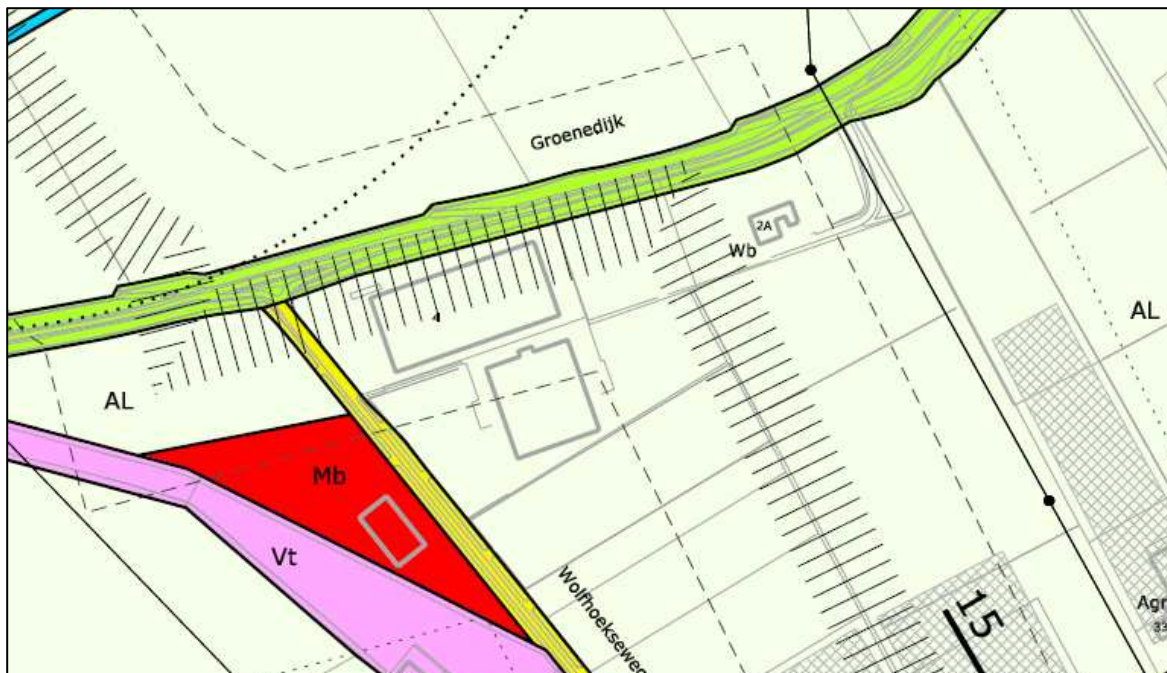
Adres: Wolfhoekseweg – Driewegen

Aanwezige gebouwen:

- koelhuis voor ca. 6.000 ton product (mechanisch/lucht)

Waarom niet geschikt?

- Bij deze locatie is geen woning aanwezig.
- De bouw van een woning voor de schuur is niet mogelijk i.v.m. de ligging van een leidingstraat door het perceel.
- Het perceel biedt met een oppervlakte van ca. 5.000 m<sup>2</sup> te weinig ruimte aan eventuele uitbreiding van de bebouwing in de toekomst.
- In de directe omgeving van deze locatie bevinden zich geen agrarische percelen van de maatschap.



### **3. Smits**

Adres: Lange Noordweg – 's-Heerenhoek

Aanwezige gebouwen:

- woonhuis
- landbouwschuur (ca. 12 x 25 m.)
- koelcel (ca. 10 x 15 m.)

Waarom niet geschikt?

- Bedrijf is slecht bereikbaar voor groot (landbouw)verkeer door ligging aan smalle polderweg:
  - a. langs de weg geparkeerde auto's van woningen aan het begin van de Lange Noordweg belemmeren de doorgang;
  - b. uitwijkmogelijkheden voor passerend/geparkeerd verkeer zijn gering door smalle weg/berm;
  - c. In geval van gladheid (ijzel/sneeuw) is deze weg niet begaanbaar voor zwaar verkeer, omdat hier niet wordt gestrooid.
- Door woonbebouwing aan het begin van de Lange Noordweg vormen geparkeerde auto's, spelende kinderen, enz. een probleem/gevaar voor groot (landbouw)verkeer van en naar het bedrijf, omgekeerd is sprake van overlast voor bewoners (geluid, trillingen, enz).
- 'Zware' nutsvoorzieningen, welke noodzakelijk zijn bij uitbreiding van de landbouwschuren/koelcapaciteit, zijn op deze locatie / in deze weg niet aanwezig.

### **4. Louissenhoeve**

Adres: Louisepolderweg – Ovezande

Aanwezige gebouwen:

- woonhuis
- landbouwschuur oud (ca. 12 x 30 m.)
- landbouwschuur damwand (ca. 20 x 30 m.)

Waarom niet geschikt?

- Gelegen midden in Louisepolder. Slechte ontsluiting via de smalle Noldijk: onbereikbaar voor groot (landbouw)verkeer.
- In geval van gladheid (ijzel/sneeuw) is deze weg niet begaanbaar voor zwaar verkeer, omdat hier niet wordt gestrooid.
- 'Zware' nutsvoorzieningen, welke noodzakelijk zijn bij uitbreiding van de landbouwschuren/koelcapaciteit, zijn op deze locatie / in deze weg niet aanwezig.
- Deze locatie is inmiddels verkocht.





Bijlage 2:  
Rapportage en kaart Natuurloket



Kaart natuurloket 1: 18000

## Bijlage 3: Beplantingsplan

Bijlage 4: Watertoets

**TABEL tbv WATERPARAGRAAF Maatschap Rijk-Boonman**

**Project:** *plan nieuw bouwblok met schuur en woning in de gemeente Borsele*  
**Datum:** **9 mei 08 hernieuwd 19 april 2010 met aanvulling EB 15 juli 2010**

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
<b>Veiligheid/</b> Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het verhard oppervlak zal toenemen met ca. 2500 m <sup>2</sup> . Waterberging van ca. 188 m <sup>3</sup> is nodig. Op slootboderniveau (NAP0m) is dan ca. 380 m <sup>2</sup> extra wateroppervlak nodig; Hiervoor zal de wegsloot worden verbreed en verdiept; over een lengte van 390 m zal de sloot ongeveer 1 m worden verbreed.
<b>Riolering/</b> RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor.	Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij al het hemelwater naar het oppervlaktewater wordt geleid. Drukriolering is aanwezig aan de andere zijde van de 's Heerenhoeksedijk. Aangezien de kosten te hoog worden om op die afstand (> 40 m) en onder de weg door aan te sluiten is gekozen voor het plaatsen van een IBA-3.
<b>Water-voorziening/-aanvoer</b>	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. <b>Waar mogelijk zal water worden hergebruikt; bijvoorbeeld regenwater voor gewasbepuitingen.</b>
<b>Volksgezondheid</b> (water gerelateerd)	Minimaliseren risico water-gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor	Er is een overstort die uitkomt op het oppervlaktewater in het plangebied, iets verder op op de wegsloot. Deze is zelden of nooit in bedrijf..

<b>THEMA</b>	<b>WATERDOELSTELLING</b>	<b>UITWERKING</b>
	benodigde ruimte.	
<b>Bodemdaling</b>	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
<b>Grondwater-overlast</b>	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Voor het HWA wordt gebruik gemaakt van infiltratieriolen waarvan een drainerende werking wordt verwacht. Het regenwater komt daarmee vertraagd op het oppervlaktewater.
<b>Oppervlakte-waterkwaliteit</b>	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	Het hemelwater wordt afgekoppeld conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn daardoor geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit..
<b>Grondwater-kwaliteit</b>	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een (specifiek) infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
<b>Verdroging</b>	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden.	Verdroging is niet aan de orde.
<b>Natte natuur</b>	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
<b>Onderhoud (smogelijkheden) waterlopen</b>	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Rekening is gehouden met vrije onderhoudsstroken met een breedte van 5 m langs de wegsloot, tevens is onderhoud mogelijk langs de andere zijde.
<b>Waterschaps-wegen</b>	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen/nabij het plangebied.	Voorstel is de huidige ontsluiting zo aan te passen dat deze recht op de weg wordt gesitueerd. In samenhang met deze werkzaamheden heeft waterschap voorgesteld ook de duiker te vergroten en dieper te leggen. (De duiker lag op deze plaats te hoog).

Bijlage 5 (los bijgevoegd) Bodemonderzoek

