

NIEUWVESTIGING MELKVEEHOUDERIJ WILDERTSEBAAN ONG. ULICOTEN

Onderzoek volgens artikel 8.3 lid 6 onder c. Verordening ruimte Noord-Brabant

In opdracht van:
R.B.M. Michielsen
Dorpsstraat 38
Ulicoten

Crijns Rentmeesters bv
Somerens, januari 2013

INHOUD

1.	INLEIDING.....	3
2.	HERVESTIGING GRONDGEBONDEN VEEHOUDERIJ IN DE VERORDENING RUIMTE NOORD-BRABANT	4
2.1	Kenmerken van het melkrundveebedrijf en de benodigde omvang voor vestiging	5
2.2	Locatie-onderzoek geschikte inplaatsingslocaties	6
2.2.1	Werkwijze	6
2.2.2	Resultaten.....	7
2.3	Vestiging op eigen locatie aan de Maaijkant.....	9
3.	CONCLUSIE.....	11

1. INLEIDING

De heer R. Michielsen is eigenaar van een melkveebedrijf op de locatie Dorpsstraat 38 te Ulicoten. Het melkveebedrijf ligt centraal in het centrum van Ulicoten en staat een verdere ontwikkeling van het centrum in de weg. In overleg met de gemeente Baarle-Nassau wordt een verplaatsing voorbereid en wordt een nieuw bouwvlak voor zijn bedrijf gecreëerd aan de Wildertsebaan ongenummerd te Ulicoten. De verplaatsing van het bedrijf naar de locatie Wildertsebaan ong. is gemotiveerd in een principeplan en in een voorontwerpbestemmingsplan "Hervestiging Melkveehouderij Wildertsebaan ong. Ulicoten".

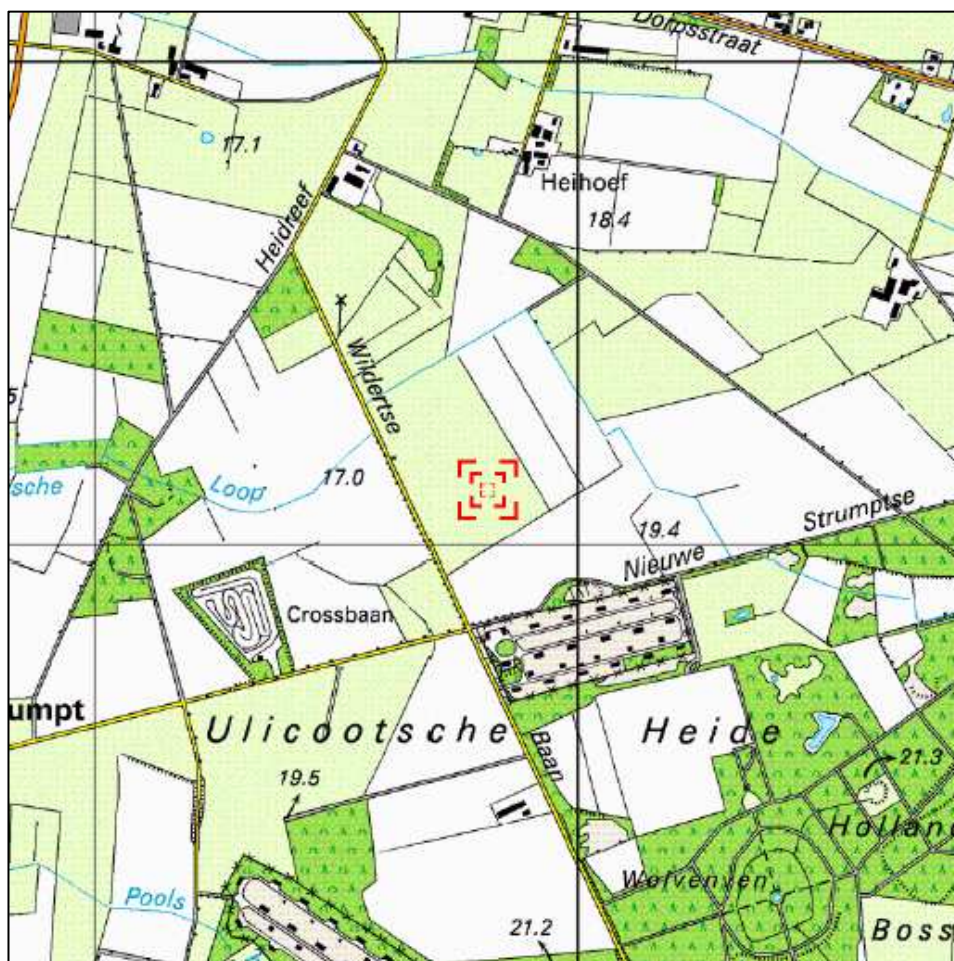
In het voorontwerpbestemmingsplan is een globaal onderzoek naar potentiële vestigingslocaties opgenomen (Bastiaansen projectbegeleiding & advies bij ruimtelijke ontwikkelingen" 5 januari 2011). Dit onderzoek is door de provincie Noord-Brabant beoordeeld in kader van het vooroverleg. De provincie was van mening dat de rapportage te summier was en vroeg om een nadere onderbouwing. In onderhavige rapportage wordt hieraan tegemoet gekomen. Deze rapportage kan daarmee beschouwd worden als de onderbouwing met betrekking tot nieuwvestiging voor grondgebonden veehouderij (artikel 8.3 lid 5 en 6 van de Verordening Ruimte).

Met onderhavige notitie wordt aangetoond dat nieuwvestiging aan de Wildertsebaan ong. voldoet aan de voorwaarden van de Verordening ruimte 2012 voor nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals vernoemd in artikel 8.3 lid 6 onder c. De overige voorwaarden zijn getoetst in de bestemmingsplantoelichting.

Crijns Rentmeesters BV heeft dit onderzoek in opdracht van de heer R. Michielsen uitgevoerd.

2. HERVESTIGING GRONDGEBONDEN VEEHOUDERIJ IN DE VERORDENING RUIMTE NOORD-BRABANT

Voor de vestiging van het nieuwe bouwvlak voor het melkrundveebedrijf van R. Michielsen is in overleg met de gemeente een nieuwe locatie bepaald aan de Wildertsebaan ongenummerd te Ulicoten. De locatie is gelegen binnen het verwevingsgebied op grote afstand van gevoelige functies. De locatie maakt onderdeel uit van een grote veldkavel van 25.93.75 ha. in eigendom van de heer R. Michielsen. De nieuwvestigingslocatie is gelegen op het kadastrale perceel Baarle-Nassau N 331.



Figuur 1: Ligging vestigingslocatie Wildertsebaan ong. in de omgeving

Artikel 8.3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 bepaalt dat hervestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, zoals het melkrundveebedrijf van R. Michielsen, in de regel niet is toegestaan. Lid 5 en 6 echter, vormen hierop uitzonderingen. In de Verordening ruimte wordt het volgende gesteld:

Artikel 8.3 lid 5:

In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een bestemmingsplan bepalen dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf buiten de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening, niet zijnde een boringsvrije zone, en buiten het rivierbed is toegestaan mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Het plangebied aan de Wildertsebaan bevindt zich buiten de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen en buiten het rivierbed. Dit artikel vormt dan ook geen beperking.

In artikel 8.3 lid 6 van de Verordening ruimte staan de overige voorwaarden vermeld:

Artikel 8.3 lid 6:

Uit de in het vijfde lid bedoelde verantwoording blijkt dat:

- a. is aangetoond dat ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn;
- b. er sprake is van een groot openbaar belang waarbij is verzekerd dat elders daadwerkelijk een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven;
- c. er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden tot hervestiging binnen de gemeente en in omliggende gemeenten ontbreken.

Navolgend wordt de nieuwvestiging aan de Wildertsebaan ong. getoetst aan de voorwaarde zoals genoemd in dit artikel onder c. De overige voorwaarden zijn in de toelichting van het bestemmingsplan getoetst:

Het bedrijf van de heer Michielsen heeft thans een huiskavel direct aangrenzend aan het bedrijf gelegen ter grootte van 11.37.65 ha.. De locatie ligt in de kern van Ulicoten en biedt geen reële mogelijkheden om een nieuwvestiging van het bedrijf te realiseren. In paragraaf 2.3. is dit aangetoond. In navolgende paragrafen zijn de methode en de resultaten van dit onderzoek opgenomen. Een beschrijving van de benodigde bedrijfsomvang ligt aan de basis van dit onderzoek. In de volgende paragraaf is dit beschreven.

2.1 Kenmerken van het melkrundveebedrijf en de benodigde omvang voor vestiging

De beoogde ontwikkeling op de nieuwvestigingslocatie betreft de oprichting van een melkrundveebedrijf van 200 melkkoeien met 140 stuks jongvee. Deze omvang is benodigd om een financieel verantwoorde verplaatsing te kunnen realiseren. Benodigd is een bouwvlak van minimaal 1,5 hectare zoals thans in het voorontwerpbestemmingsplan "Hervestiging Melkveehouderij Wildertsebaan ong. Ulicoten" is opgenomen. De locatie zal plaats moeten bieden aan een woonhuis, een ligboxenstal een jongveestel, machineberging, voersilo's en erfvoorzieningen (erfontsluitingsweg en verhardingen voor de interne ontsluiting en de

bedrijfsvoering). Tevens zal een erfbeplanting en een waterberging voor de opvang van hemelwater dienen te worden aangelegd.

Als huiskavel is een oppervlakte van minimaal 25 ha. benodigd om weidegang toe te kunnen passen voor de beoogde vee aantallen op basis van 8 koeien per ha..

2.2 Locatie-onderzoek geschikte inplaatsingslocaties

2.2.1 Werkwijze

De beoogde vestigingslocatie is gelegen in Ulicoten (gemeente Baarle-Nassau). De onderzochte gemeenten zijn dan ook de gemeente Baarle-Nassau en de enige omliggende gemeente in Nederland, Alphen-Chaam. De gemeente Goirle ligt op gering afstand en is daarom eveneens in dit onderzoek meegenomen. Deze gemeenten zijn onderzocht op de beschikbaarheid van geschikte inplaatsingslocaties voor het beoogde melkrundveehouderijbedrijf.

Bastiaansen en Crijns Rentmeesters hebben onderzoek gedaan naar alle te koop staande objecten in dit zoekgebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de volgende internet informatiebronnen:

www.funda.nl :	website van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)
www.fundalandelijk.nl :	idem voor agrarisch vastgoed
www.Berkkerkhof.nl :	aanbod agrarisch vastgoed vd Berk&Kerkhof.
www.DLV.nl :	aanbod agrarisch vastgoed DLV makelaardij.
www.VBO.nl :	aanbod agrarisch onroerend goed aangesloten VBO-makelaars
www.Agriteam.nl	aanbod agrarisch onroerend goed Agriteam makelaardij
www.staalmakelaars.nl	aanbod agrarisch onroerend goed Staal makelaars
www.vd�likke.nl	aanbod agrarisch vastgoed Van der Slikke Rentmeesters
www.vermeerenmakelaardij.nl	aanbod landelijk en agrarisch vastgoed Vermeeren makelaardij
www.zltovastgoed.nl	aanbod landelijk/agrarisch onroerend goed

Tevens is een aantal in deze regio actieve agrarische makelaarskantoren benaderd met de vraag of zij agrarische objecten in hun portefeuille hebben welke gelegen zijn binnen dit zoekgebied. Het betreft de volgende makelaars:

- Huub Coppelmans: Berk & Kerkhof
- Marcel de Rooy; ZLTO Vastgoed

In de inspraakprocedure is door de ABC-miliegroep en de milieuorganisatie Mark&Ley naar voren gebracht dat zij een vestiging op de eigen locatie aan de Maaijkant prefereren boven een vestiging aan de Wildertsebaan. In dit onderzoek is dit alternatief dan ook nader beschouwd.

2.2.2 Resultaten

In het zoekgebied zijn in totaal 5 te koop staande objecten geïdentificeerd. Onderstaand zijn de objecten weergegeven:

1. Bredaseweg 21 te Baarle-Nassau;
2. Grens 3a te Baarle-Nassau;
3. Zondereigensebaan 6 te Baarle-Nassau;
4. Boslust 6 te Alphen.

Van het verkregen aanbod is onderzocht welke objecten geschikt zijn dan wel geschikt te maken zijn voor een melkrundveebedrijf van de beoogde omvang.

Van de objecten is getoetst of zij een passende agrarische bestemming hebben. Bij het bepalen of te koop staande objecten geschikt zijn, dan wel geschikt zijn te maken, voor vestiging is naast de bestemming ook de oppervlakte van te koop staande bedrijven, de gebruiksmogelijkheden en de staat van de bestaande opstallen en de ligging van gevoelige functies in de directe omgeving van belang. In verband met milieuwetgeving is het bijvoorbeeld niet gewenst dat in een straal van 50 meter van de locatie (rand bouwvlak) gevoelige functies zoals woningen zijn gesitueerd.

Als laatste is gekeken naar de aangeboden oppervlakte in relatie met de vraagprijs. In totaal is netto minimaal 25 hectare huiskavel nodig om de locatie van initiatiefnemer in te passen en weidegang toe te kunnen passen. De vraagprijs is tevens belangrijk in verband met de benodigde financiering in vergelijking met vestiging op een eigen veldkavel.

Met bovenstaande criteria zijn de plannen getoetst. De te koop staande objecten zijn daarbij ieder afzonderlijk nader bekeken en onderstaand beschreven.

Bredaseweg 21 te Baarle-Nassau

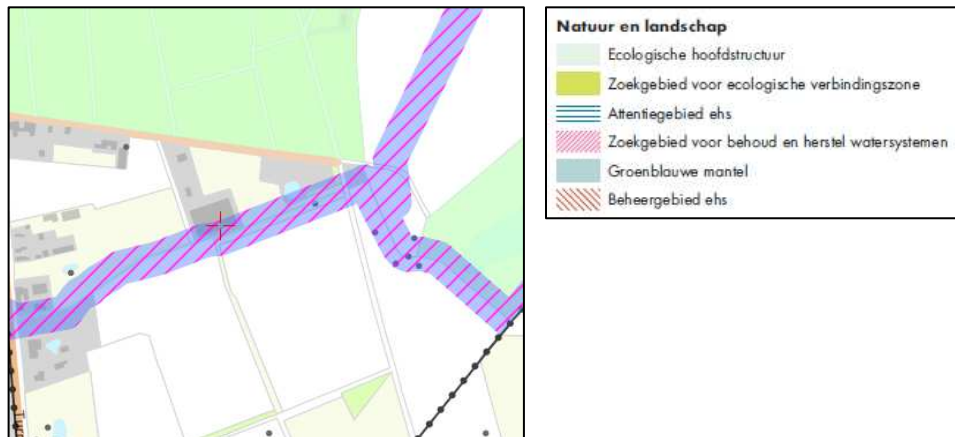
Op deze locatie wordt een vleeskalverenbedrijf aangeboden op circa 2,6 hectare grond met een milieuvergunning voor 725 kalveren. Bij het bedrijf hoort een bedrijfswoning van 925 m³. De locatie is gelegen in het Agrarisch gebied en in een verwevingsgebied op grond van de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant. In de directe nabijheid van de Bredaseweg bevinden zich enkele gevoelige woningen. Een voorbeeld hiervan betreft de woning Bredaseweg 23 te Baarle-Nassau, gelegen op een afstand van 35 meter.

Navraag bij de verkopend makelaar heeft opgeleverd dat er geen aangrenzende grond te koop wordt aangeboden.

Vanwege de kleine oppervlakte van de locatie en de aanwezigheid van gevoelige objecten in de directe nabijheid, kan deze locatie niet worden aangemerkt als een geschikte locatie voor de vestiging van het bedrijf.

Grens 3a te Baarle-Nassau

Op deze locatie wordt een vleeskalverenbedrijf aangeboden. Deze locatie wordt aangeboden inclusief bedrijfswoning en een oppervlakte van slechts 0,97 hectare. De locatie is in de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant aangewezen als gelegen in een verwevingsgebied. De locatie is gelegen in de directe nabijheid van de ecologische hoofdstructuur, het zoekgebied voor ecologische verbindingszone en het zoekgebied voor behoud en herstel van de watersystemen.

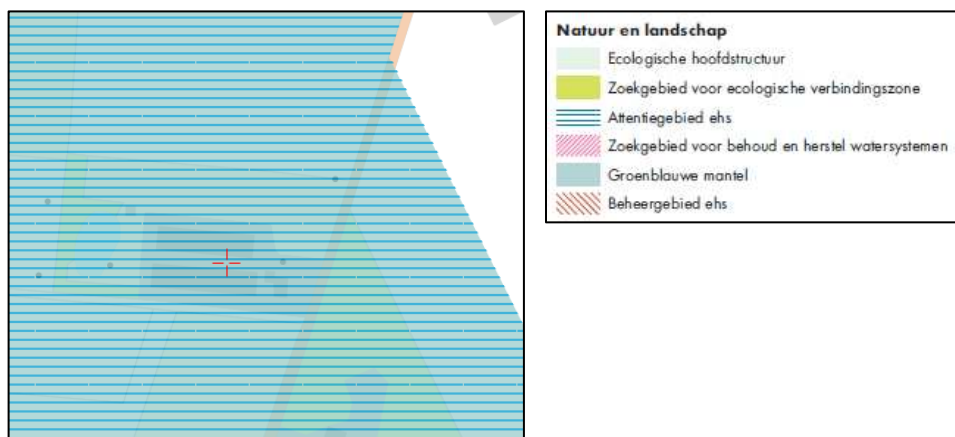


Figuur 2: Aanduiding locatie Grens 3a in Verordening ruimte 2012 'Natuur en landschap'

Ook hier blijkt geen aangrenzende grond te koop te zijn. Ook deze locatie kan vanwege de kleine oppervlakte en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden niet als een geschikte locatie voor de vestiging van het bedrijf worden aangemerkt.

Zondereigensebaan 6 te Baarle-Nassau

Op deze locatie wordt een vleeskalverenbedrijf aangeboden met een vrijstaande bedrijfswoning en een tweetal stallen. Het bedrijf is gelegen op gronden met een oppervlakte van 2,19 hectare. De twee stallen hebben een capaciteit van 770 plaatsen en is vergund voor 990 plaatsen. De locatie is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de groenblauwe mantel en het attentiegebied ehs.



Figuur 3: Aanduiding locatie Zondereigensebaan 6 in Verordening ruimte 2012 'Natuur en landschap'

De locatie aan de Zondereigensebaan 6 te Baarle-Nassau is tevens gelegen op een te klein perceel voor de beoogde bedrijfsvoering van initiatiefnemer en kan hiermee dan ook niet als geschikte locatie voor de vestiging van het bedrijf worden aangemerkt.

Boslust 6 te Alphen

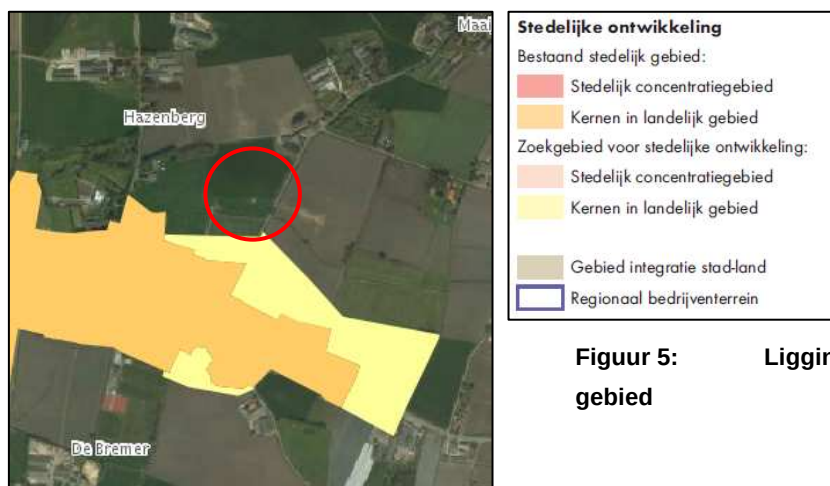
Aan Boslust 6 te Alphen wordt een varkensbedrijf aangeboden op een bouwvlak van ruim 2 hectare. Op de locatie is thans nog een vergunning aanwezig voor 1.594 vleesvarkens, 2.022 gespeende biggen, 112 kraamzeugen, 380 dragende zeugen en 2 beren. De stallen zijn in gebruik (geweest) voor de varkenshouderij. Enige aanpassing is dan ook benodigd voor de beoogde bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer. Met een huiskavel ter grootte van slechts 2,44 hectare en met de bijkomende hoge kosten voor aanpassing van de stallen, kan deze locatie niet als geschikt worden aangemerkt voor de vestiging van het melkveebedrijf van initiatiefnemer.

2.3 Vestiging op eigen locatie aan de Maaijkant

Naar aanleiding van de inspraak is in deze rapportage tevens onderzocht of een vestiging van het bedrijf op de eigen locatie aan de Maaijkant te Ulicoten, op de thans aanwezige huiskavel, een optie kan zijn. Navolgende figuren geven een overzicht van deze locatie.



Figuur 4: Luchtfoto locatie Maaijkant te Ulicoten (Bron: Google Maps)



Figuur 5: Ligging locatie tegen het stedelijk gebied

De locatie aan de Maaijkant is gelegen dicht tegen de kern Ulicoten en is daarmee gelegen in de directe nabijheid van verschillende gevoelige functies. Ten noorden van de locatie is tevens een woning gelegen, Maaijkant 1. Ten opzichte van deze woning zal een afstand van 50 meter in acht genomen dienen te worden. Ten opzichte van de kern dient 100 meter in acht te worden genomen. De locatie is aangewezen als gelegen in een extensiveringsgebied. Op deze locatie is dan ook geen ruimte voor een intensieve veehouderij. De huiskavel is beperkt van omvang. Na verplaatsing en realisering van een agrarische bouwvlak resteren ca. 8 ha. grond voor weidegang ter plaatse. Met de beoogde veebezetting is weidegang op de locatie uitgesloten. De hoeveelheid grond om het vee verantwoord te laten weiden ontbreekt hiervoor. In de Handreiking Verordening Ruimte en Grondgebonden Veehouderij wordt uitgegaan van een grondgebonden veehouderij indien er niet meer dan 8 koeien per ha. worden gehouden. Met 200 koeien op 8 ha. is sprake van 25 koeien per ha. De veehouderij zal dan ook door de provincie als intensief bestempeld worden waarmee vestiging in extensiveringsgebied is uitgesloten. De melkafnemers hanteren een toeslag op de melkprijs voor melkveehouders die weidegang toeepassen. Met een veebezetting van 25 koeien per ha. op de huiskavel wordt hier zeker niet aan voldaan. Door de huiskavel loopt een waterschapsloot. Deze sloot is een keurwatergang. Dit betekent dat aan beide zijden van de sloot 25 meter in acht genomen dient te worden voor nieuwvestiging. Aan de zuidzijde van de sloot resteren geen vestigingsmogelijkheden meer met in achtneming van de geurcontour en de afstand tot de sloot. Ook aan de noordzijde zijn er geen concrete mogelijkheden. De frontbreedte van het perceel van initiatiefnemer van de sloot tot aan de woning Maaijkant 1 bedraagt 165 meter. Na correctie op grond van de keur en de vaste afstand op basis van de geurwetgeving resteert een front van maximaal 90 meter. Dit is te krap voor de vestiging van een woonhuis en een melkveebedrijf.

3. CONCLUSIE

Uit onderhavig onderzoek blijkt dat in een straal van 10 kilometer vanaf de huidige locatie aan de Dorpsstraat 38 te Ulicoten geen geschikte locatie voor de hervestiging van het melkveebedrijf van initiatiefnemer wordt aangeboden. Enkele veehouderijen worden aangeboden in de omgeving. Echter, deze locaties beschikken allen niet over een huiskavel welke voldoende groot is om weidegang toe te kunnen passen voor de beoogde vee-aantallen. Geen van de onderzochte locaties geeft aanleiding tot nader onderzoek op financiële, functionele of milieutechnische aspecten.