

Bijlage I Onderbouwing uitbreiding bestaand bedrijf

Onderbouwing uitbreiding bestaande bedrijf

2015_090 | Oostgaag 27 Maasland

29 juni 2015

Initiatiefnemer wil graag het bestaande sterk verouderde melkveehouderijbedrijf uitbreiden en geschikt maken voor de toekomst.

Hiervoor is een uitbreiding van het bestaande planologische bouwvlak nodig. Binnen het vigerende bestemmingsplan is er de binnenplanse mogelijkheid opgenomen om het bouwvlak uit te breiden tot maximaal 2 hectare.

Noodzakelijkheid uitbreiding bestaande bedrijf

De bedoeling is om het bestaande bedrijf om te vormen / uit te breiden tot een relatief kleinschalig, extensief en biologisch melkveehouderijbedrijf. Het huidige grondgebied van het bedrijf bestaat uit ca. 30 ha. Hier kunnen (en zullen uiteindelijk) maximaal 100 stuks volwassen koeien worden gehouden. Naast de volwassen koeien is er mogelijk sprake van een tijdelijke aanwezigheid van ca. 60 stuks jongvee. Het huidige bedrijf is ook gebaseerd op maximaal 100 stuks volwassen koeien¹. In die zin is er dus geen sprake van een uitbreiding van het bestaande bedrijf.

In eerste instantie zal er worden gestart met ca. 50 stuks vee. Hier is het bouwplan ook op afgestemd.

Ten behoeve van een goede en eigentijdse bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat de stal en de bijgebouwen bij het bestaande bedrijf worden uitgebreid met nieuwe bebouwing. Het woonhuis, de grupstal, de varkensschuur en de hooiberg vormen als complex een gemeentelijk monument. Deze bebouwing heeft een monumentale status, maar is niet geschikt voor eigentijdse bedrijfsvoering (zie bijlage 1).

Uit het oogpunt van bedrijfseconomische haalbaarheid is het ook niet mogelijk om de bestaande bebouwing te gebruiken, maar is de uitbreiding noodzakelijk. Zo is bijvoorbeeld een grupstal verboden, moet er minimaal 6 m² per koe aanwezig zijn en moet er sprake zijn van natuurlijke ventilatie en daglicht. Dit alles ontbreekt in de bestaande bebouwing. Aanpassen van deze bebouwing zou tot gevolg hebben dat de monumentale kwaliteit geheel teniet wordt gedaan. Derhalve is bedrijfseconomisch geen haalbaar plan te ontwikkelen binnen de bestaande bebouwing.

¹ Er wordt op dit punt nog gezocht naar nadere gegevens. Uit de bedrijfsadministratie blijkt dat er in 2002 nog 84 stuks vee gehouden werden.



Bouwvlak

Het bestaande bouwvlak bestaat voor ca. 50% uit de bestaande bebouwing ten zuidoosten van de dwarswetering²² (deel 1). De andere helft ligt ten noordwesten hiervan (deel 2). Het totale bouwvlak bedraagt in de huidige situatie ca. 0,7 ha.

De bedoeling is om deel 1 van het bouwvlak ongemoeid te laten en deel 2 uit te breiden tot ca. 1 ha (zie separate bijlage). Bij de bepaling van dit bouwvlak is rekening gehouden met:

- beschermingszone waterkering (zuidwestzijde): het bouwvlak valt hier buiten: de oostelijke grens van de beschermingszone vormt de westelijke grens van het bouwvlak;
- landschappelijke structuur: het bouwvlak sluit aan op de bestaande (of te herstellen) water- en verkeersstructuur;
- zichtlijnen vanaf de Oostgaag naar het landschap; het bestaande deel van het bouwvlak (deel 2) dat aan de noordoostzijde uitsteekt buiten bouwvlak deel 1 komt te vervallen. Hiermee is de (ook in het Landschapsontwikkelingsplan opgenomen) zichtlijn gegarandeerd.
- De vorm van het bouwvlak is langgerekt (dwars op de Oostgaag) en sluit aan op de historische verkeersstructuur.
- Het nieuwe bouwvlak is smaller dan het bestaande en sluit beter aan op de bestaande verkeersstructuur. Hiermee zal het zicht op het achterliggende landschap verbeteren ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie.

De grootte van het bouwvlak is afgestemd op het uiteindelijke doel van het bedrijf: maximaal 100 stuks volwassen vee. Per koe is – bij de voorgestelde ecologische bedrijfsvoering - idealiter sprake van ca. 30 m² lig- en uitloopruimte in de stal. Dit betekent dat de stal uiteindelijk ca. 3.000 m² groot moet kunnen worden, los van het jongvee.

Naast de stal zal een loods en (voer)opslag worden gebouwd. De bedoeling is om de voertuigen en dergelijke zoveel als mogelijk uit het zicht te stallen. Hiervoor is in eerste instantie ca. 1.000 m² nodig, maar in een later stadium het dubbele. Voor de stal moet er ruimte zijn voor de afvoer van melk met een trailer. Achter de stal, west, noord en oostzijde moet er ruimte zijn voor de aanvoer van voer en strooisel. De stal heeft een ingang aan de oostzijde en daar moet stro met een trailer naar binnen kunnen. Rond de loods moet voldoende ruimte zijn voor de machines en het in en uitrijden van strooisel en voer. Samen met de manoeuvreerruimte en nog enkele kleinere losse bedrijfsgebouwen (zuivelruimte en ontvangstruimte) is in totaal een kleine hectare nodig. De verwachting is dat de eindsituatie binnen 10 jaar zal worden bereikt. Dit is natuurlijk afhankelijk van de nationale en regionale vraag naar biologische zuivel en vlees. Deze vraag overstijgt op dit moment het aanbod (EKO Holland) en de verwachting is dat dat zich nog verder in die richting zal ontwikkelen.

²² Deze dwarswetering zal weer in ere worden hersteld.

Ontsluiting

Ten behoeve van een eigentijdse bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat er een nieuwe ontsluitingsweg komt. De bestaande weg tussen de historische bebouwing is hiervoor niet geschikt. De vrachtwagens voor o.a. melk en voer kunnen nauwelijks het erf op komen. Daarbij beschadigen ze de lindelaan en de monumentale gebouwen (zie scheuren om de voordeur e.d.). Bijkomend nadeel van de monumentale stal is dat het rieten dak uitsteekt en makkelijk geraakt kan worden door verkeer naar de veestal.

De nieuwe ontsluiting zal gebruik maken van de bestaande aftakking vanaf de Oostgaag en in de bestaande haakse bocht doorsteken naar de nieuw te bouwen melkstal. Hierbij volgt zij de landschappelijke structuur.

Bestaande bebouwing

De bestaande woning zal in gebruik blijven. De grupstal is niet geschikt voor biologisch vee en zal worden gebruikt voor hobbymatige boerderijdieren. Voor het overige is de bebouwing niet geschikt (te maken) voor eigentijdse bedrijfsvoering. Op termijn zullen de bestaande bijgebouwen eventueel worden gebruikt voor ondersteunende activiteiten ten behoeven van de bedrijfsvoering, zoals bijvoorbeeld educatieve doeleinden of andere consumentgerichte activiteiten, teneinde het agrarisch natuurbeheer dicht bij de consument te brengen. Hierbij sluit de doelstelling aan bij de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan.



Bijlage 1

De oude gebouwen zijn niet geschikt als veehouderij systeem: volgens de biologische certificering van skal³ mogen de dieren niet meer in een grupstal gehuisvest worden. De nieuwe stal is een soort potstal: een grote ruimte van 15 tot 20 m2 strobedding. Deze vaste mest staat bekend om haar stikstofbinding en is zeer goed voor het bodemleven en de weidevogels. Niet alleen is het beter voor de stal emissie maar vooral voor de gehele bedrijfskringloop. Het gedeelte waar de koeien vreten wordt uitgevoerd met het bos aeromix systeem om gerijpte mest te creëren. De jerseys (koeien) zijn efficiënter qua melkproductie per kg voeropname; ze hebben daardoor ook een lagere emissie per dier.

³ <http://www.skal.nl/assets/Infobladen/Infoblad-Biologische-veehouderij.pdf>

