

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Boerderijwinkel met kaasmakerij
en ontvangstruimte

Neereindseweg 6 Oostelbeers



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Boerderijwinkel met kaasmakerij
en ontvangstruimte
Neereindseweg 6 Oostelbeers

Opdrachtgever:

Maatschap van Spreuwel-Borsten
Neereindseweg 6
5091 RD Oostelbeers

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 91
5000 MA Tilburg
tel. 013-5836580

Ing. R.P.C. Nelissen
Specialist Ruimtelijke
Ontwikkeling en milieu

12 februari 2009

Inhoudsopgave

1.	Het initiatief.....	4
1.1	Inleiding	4
1.2	De huidige situatie	4
1.3	Het plan	5
1.4	Economische uitvoerbaarheid en planschade	6
2.	Het beleidskader	7
2.1	(Inter)nationaal beleid	7
2.1.1	Nota Ruimte	7
2.1.2	Natuurwetgeving	7
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.2.1	Interim Structuurvisie/ Paraplunota Ruimtelijke Ordening 2008	8
2.2.2	Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO)	8
2.2.3	Reconstructieplan Beerze-Reusel en correctieve herziening.....	8
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.3.1	Structuurvisie Plus	8
2.3.2	Integrale visie Toerisme-Recreatie Gemeente Oirschot	9
2.3.3	Bestemmingsplan Buitengebied	9
3.	Integraal gebiedsprofiel en projectprofiel	10
3.1	Algemeen.....	10
3.2	Natuur en landschap.....	10
3.3	Cultuurhistorie en archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en (technische)infrastructuur.....	11
3.5	Voorzieningen	12
3.6	Waterparagraaf	12
3.7	Agrarische bedrijven en milieu	13
4.	De afweging	14
5.	Verzoek aan gemeente	14
	Bijlage 1: situatieschets en plattegrond	15
	Bijlage 2: AAB advies	16
	Bijlage 3: provinciale gebiedskaarten	17

1. Het initiatief

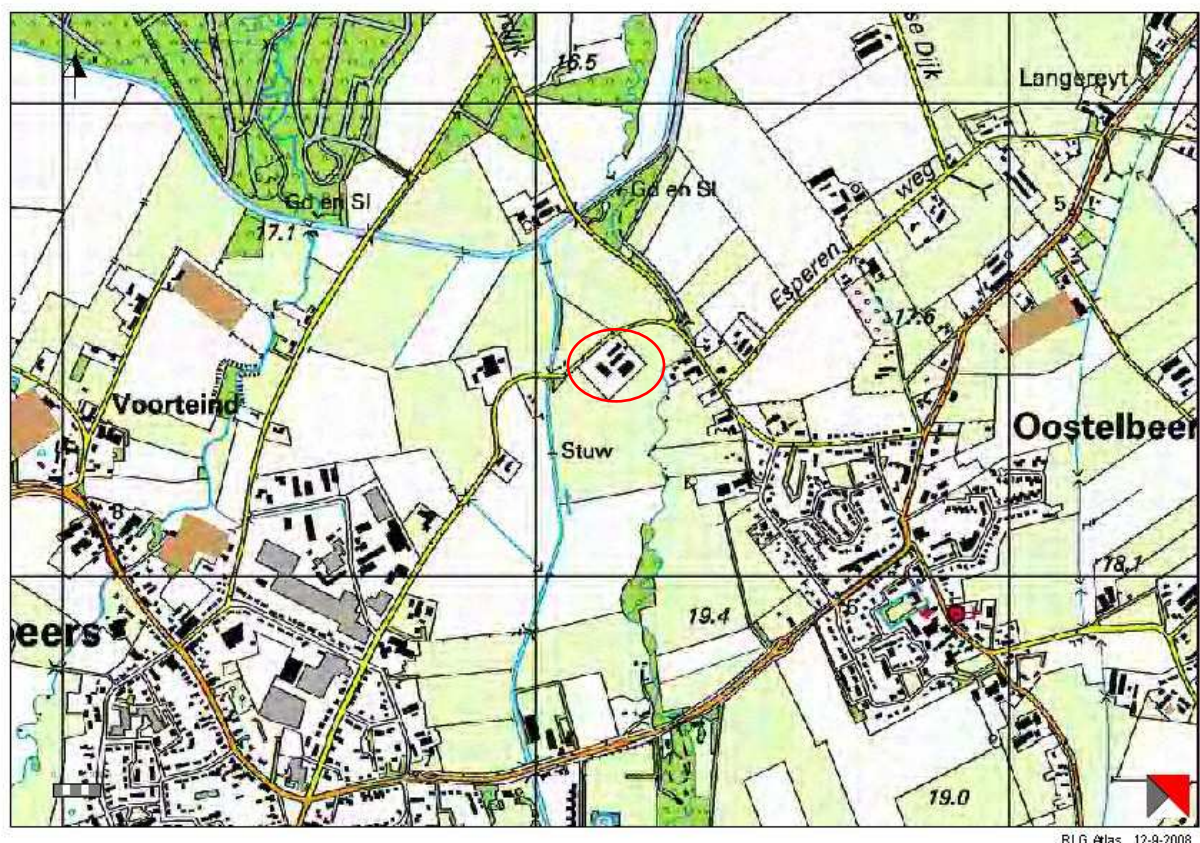
1.1 Inleiding

In het kader van de bestemmingsplanprocedure van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied is door de Maatschap Van Spreuwel-Borsten een inspraakreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. In de inspraakreactie is aangegeven dat initiatiefnemer een boerderijwinkel met kaasmakerij en ontvangstruimte wil realiseren in een bestaande stal. Hiertoe dient een ruimtelijke onderbouwing door initiatiefnemer een goede ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd. Dit rapport dient daartoe.

1.2 De huidige situatie

Ruimtelijk:

Er is sprake van een situering in het buitengebied van Oirschot, juist buiten de bebouwde kom van Oostelbeers. Op een afstand van circa 270 meter begint de bebouwde kom. Aan de Neereindseweg bevindt zich het agrarische bedrijf van Maatschap Van Spreuwel-Borsten dat hier van oudsher gevestigd is. Qua bebouwing is er sprake van een biologisch agrarisch geitenbedrijf dat zich in de loop der tijd ontwikkeld heeft met diverse uitbreidingen. De locatie wordt ontsloten via de Neereindseweg. Voor de ligging van het bedrijf wordt verwezen naar onderstaande figuur.



Figuur 1.1 topografische ligging bedrijf Maatschap Van Spreuwel-Borsten

Functioneel:

Op de locatie is een volwaardig agrarisch bedrijf actief. Op het bedrijf worden op dit moment circa 650 melkgeiten met bijbehorend jongvee gehouden. Daarnaast bewerkt men gronden voor de ruwvoerproductie. Er is sprake van een biologisch geitenbedrijf met een grondgebonden karakter. Het bedrijf legt zich verder toe op verbrede landbouwactiviteiten die deel uitmaken van de agrarische bedrijfsvoering, zoals een kaasmakerij en verkoop aan huis en een zorgtak voor de opvang van één jongere voor zorgbegeleiding en arbeidsre-integratie.

1.3 Het plan**Ruimtelijk:**

Het plan voorziet in de verbouw van een deel van de stal aan de boerderij tot boerderijwinkel met ontvangstruimte (circa 20 m²), kaasmakerij en bijbehorende opslag. Tevens zal de stacaravan waarin een jongere wordt gehuisvest worden vervangen door een nieuw te bouwen zorgunit in de te verbouwen stal. Hiertoe wordt een gedeelte van de stal aangrenzend aan het woonhuis verbouwd. Verwezen wordt naar het bijgevoegde schetsplan (plattegrond) in bijlage 1.

Ten opzichte van de huidige situatie blijft de hoeveelheid bebouwing ongewijzigd. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren.

Functioneel:

De agrarische functie van het bedrijf blijft ongewijzigd. Dit is en blijft de hoofdactiviteit van de locatie. De kaasmakerij met boerderijwinkel en ontvangstruimte dient beschouwd te worden als een vorm van verbrede landbouw bij het agrarische bedrijf. De noodzaak om over te gaan tot verbrede landbouw wordt door de ondernemer onderkend.

Beseft wordt dat het agrarische ontwikkelingsperspectief op deze locatie niet groot is, gezien de nabijheid van de beek de Kleine Beerze dat onderdeel uitmaakt van Habitatrichtlijngebied Kempenland-West (135). De ondernemer is daarom op zoek gegaan naar mogelijkheden om van deze bedreiging (het bestaande ammoniakplafond) een kans te maken.

Rondom Natura 2000 gebieden en gezien de ligging ten opzichte van de Kleine Beerze in extensiveringsgebied is kiezen voor verbreding volgens initiatiefnemer de enige duurzame optie. Toename in dieren is niet meer mogelijk gelet op de ligging ten opzichte van dit voor verzuring gevoelige gebied.

In de boerderijwinkel met ontvangstruimte zal hoofdzakelijk eigen geproduceerde biologische geitenkaas worden verkocht.

Door de agrarische adviescommissie bouwaanvragen is reeds geoordeeld dat het initiatief als kleinschalige nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf kan worden aangemerkt. Het betreft hier de verwerking van op het eigen bedrijf geproduceerde melk, welke wordt verwerkt tot kaas. Een kopie van dit advies is toegevoegd in bijlage 2.

1.4 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Het plan wordt op particuliere basis door de Maatschap Van Spreuwel-Borsten uitgevoerd. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden.

Gezien de aard en omvang van het plan kan op voorhand gesteld worden dat er geen aanleiding aanwezig is om te veronderstellen dat eventuele verzoeken om vergoeding voor planschade succesvol zullen zijn. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal een planschade verhaalovereenkomst worden afgesloten.

2. Het beleidskader

2.1 (Inter)nationaal beleid

2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte vormt een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid is ondergebracht. De Nota Ruimte bevat daartoe de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen, vastgelegd tot het jaar 2020, met een doorkijk naar 2030. De nota heeft vier algemene doelen, te weten: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Ten aanzien van het landelijk gebied voorziet de Nota Ruimte een afname van het aantal agrarische bedrijven en een achteruitgang van de leefbaarheid en vitaliteit van de verschillende gebieden. In de Nota biedt het kabinet de ruimtelijke voorwaarden tot behoud van een vitaal platteland.

2.1.2 Natuurwetgeving

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiertoe zijn twee wetten actief, respectievelijk de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. In beide wetten zijn naast het nationale natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetlands-Conventionie, Conventie van Bonn en CITES, etc.

Gebiedsbescherming

De kern van de gebiedsbescherming wordt gevormd door het netwerk van Natura2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet (Nb), welke op 1 oktober 2005 gewijzigd is in het kader van de Europese richtlijnen, vormt het beschermingskader voor de flora en fauna binnen de aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen zowel de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn, als de gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast zijn er ook nog de Nationale Landschappen en Nationale Parken en worden er in het kader van de Wetlands-Conventionie wetlands aangewezen.

Soortenbescherming

De soortenbescherming kent zowel een passieve wettelijke bescherming (het tegengaan van verslechtering) door de Flora- en faunawet, als een actieve soortenbescherming door onder meer de soortenbeschermingsplannen (het Meerjarenprogramma Uitvoering Soortenbeleid 2000-2004) en de rode lijsten.

Alle voornoemde instrumenten vormen samen een stevig fundament voor de bescherming van waardevolle natuur in Nederland, nu en in de toekomst.

In de directe omgeving is de Kleine Beerze gelegen. De Kleine Beerze is aangewezen als Habitatgebied in het kader van Natura 2000.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Interim Structuurvisie/ Paraplunota Ruimtelijke Ordening 2008

In deze provinciale beleidsnota's is geen specifiek beleid opgenomen voor vormen van verbrede landbouw. Hiervoor wordt verwezen naar de Beleidsnota BIO. De locatie is gesitueerd binnen de Groene Hoofdstructuur (deelgebied natuurontwikkelingsgebied) en grenst aan een natuurgebied. Zie daarvoor ook de kaarten in bijlage 3.

2.2.2 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO)

Om in de toenemende behoefte aan beleid voor (onder meer) verbrede landbouw en nevenfuncties bij agrarische bedrijven te voorzien, heeft Gedeputeerde Staten in 2004 de Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Hierin wordt (onder meer) het beleid geformuleerd voor verbrede landbouw. Een boerderijwink kan aangemerkt worden als een vorm van verbrede landbouw bij een agrarisch bedrijf. Dergelijke activiteiten zijn in beginsel op alle agrarische bouwblokken toelaatbaar mits de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en ze mogen geen afbreuk doen aan de aanwezige waarden van het gebied. Voor wat betreft de inpasbaarheid dienen de effecten op de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede de mobiliteitsafwikkeling inzichtelijk gemaakt te worden. Er dient sprake te zijn van een passende maximale maatvoering, gerelateerd aan de hoofdfunctie van het bedrijf. De agrarische functie dient namelijk de hoofdfunctie te blijven. Aandacht is verder nodig voor zuinig ruimtegebruik en het tegengaan van onnodige versterking. Het agrarische bouwblok mag als gevolg van de verbrede landbouwactiviteit geen uitbreiding behoeven.

Het initiatief van de kaasmakerij voldoet aan al de hiervoor genoemde voorwaarden.

Voor wat betreft de zorgunit kan worden gesteld dat het hier gaat om een kleinschalige voorziening in een bestaand gebouw met een oppervlakte van 21 m². In het beleid betreffende mantelzorg is opgenomen dat er maximaal 60-80 m² mag worden benut voor mantelzorg. Hieraan kan dus ruimschoots worden voldaan.

2.2.3 Reconstructieplan Beerze-Reusel en correctieve herziening

In het kader van het reconstructiebeleid heeft er een integrale zonering plaats gevonden in het buitengebied. Daarbij is er sprake van een driedeling van het buitengebied: extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. De omgeving van het bedrijf is in het Reconstructieplan Beerze-Reusel (2005) aangeduid als extensiveringsgebied natuur. In extensiveringsgebieden zijn vormen van kleinschalig, extensief recreatief gebruik mogelijk. Zie daarvoor de kaart in bijlage 3 van dit rapport.

Voor de gewenste verbreding en vernieuwing van het platteland zijn dergelijke initiatieven zelfs noodzakelijk. Het voorliggende initiatief sluit hier goed op aan. De nabijheid van de bebouwde kom van Oostelbeers en Middelbeers maken het initiatief goed bereikbaar.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Plus

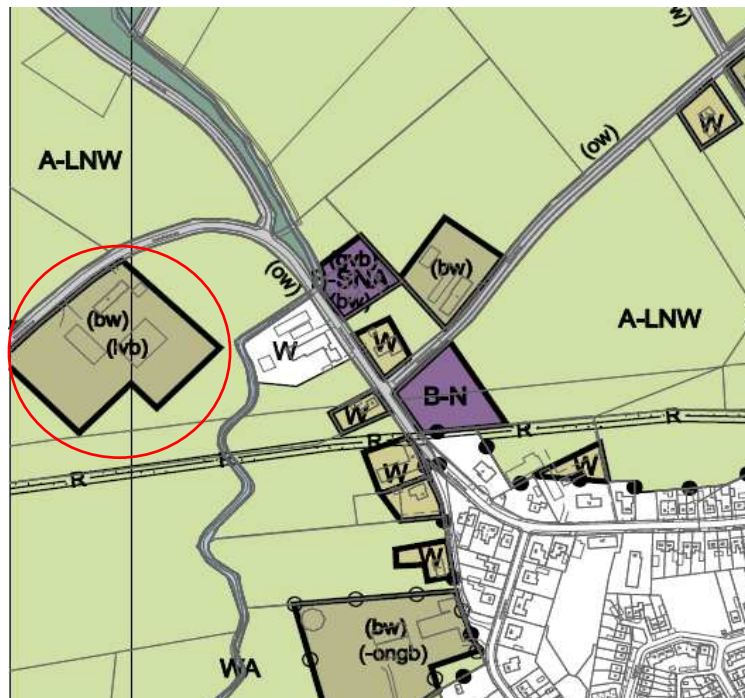
De gemeente Oirschot beschikt over een Structuurvisie Plus. Hierin staan echter geen aanknopingspunten over beleid voor verbrede landbouw.

2.3.2 Integrale visie Toerisme-Recreatie Gemeente Oirschot

In deze gebiedsvisie is de locatie gelegen in de zone extensief natuurgerichte recreatie. In deze zone is het oprichten van kleinschalige nevenactiviteiten zoals een kaasmakerij en ontvangstruimte bij een bestaand agrarisch bedrijf toegestaan. De ontwikkeling past binnen dit beleid.

2.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied

In het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Oirschot, is de locatie gelegen in de gebiedsbestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke en/ of natuurwetenschappelijke waarden’. De locatie zelf is daarin voorzien van een agrarisch bouwblok voor de intensieve veehouderij. Zie daarvoor ook onderstaande figuur.



Figuur 2.2: uitsnede bestemmingsplan buitengebied

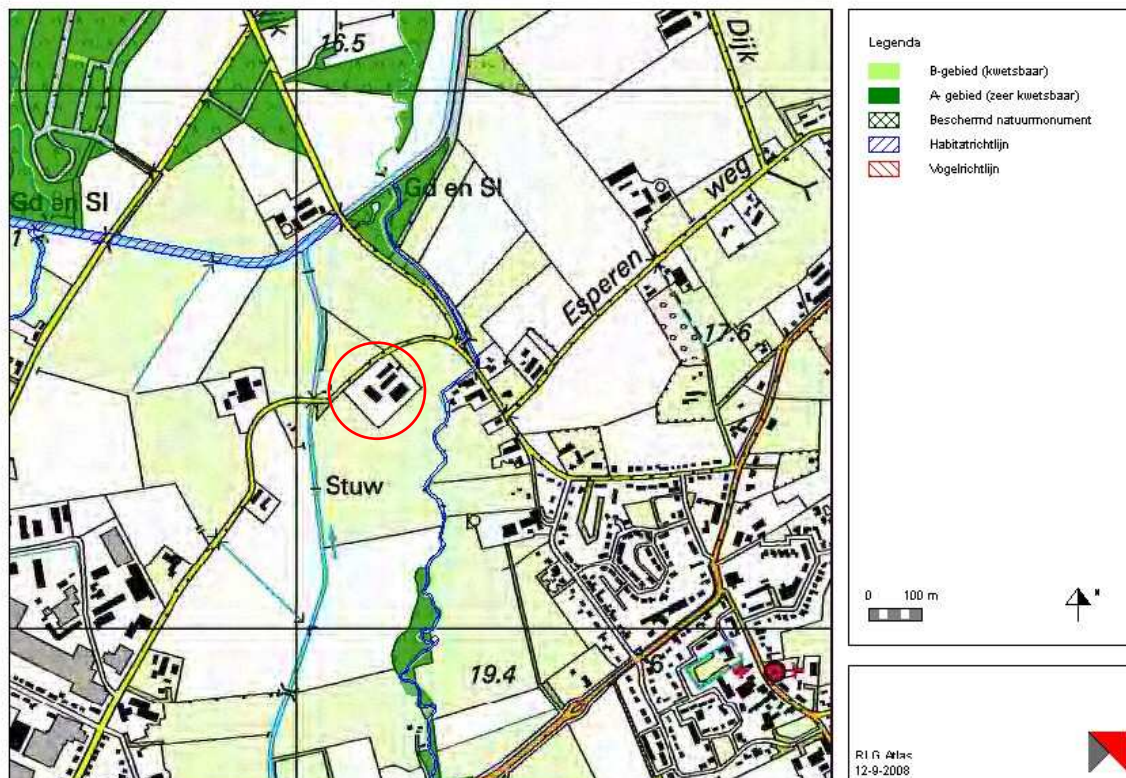
3. Integraal gebiedsprofiel en projectprofiel

3.1 Algemeen

De locatie is gelegen op circa 270 meter van de bebouwde kom van Oostelbeers. De bebouwde kom van Middelbeers is gelegen op een afstand van circa 750 meter. De kern Oirschot is gelegen op een afstand van circa 3,8 kilometer van de locatie.

3.2 Natuur en landschap

In de directe omgeving van het bedrijf bevindt zich de Kleine Beerze welke onderdeel uitmaakt van Habitatrichtlijngebied Kempenland-West (135). De locatie is gelegen op 40 meter afstand van de Kleine Beerze (gemeten vanaf de rand van het bouwblok). Voor de ligging van de beschermde gebieden wordt verwezen naar onderstaande figuur.

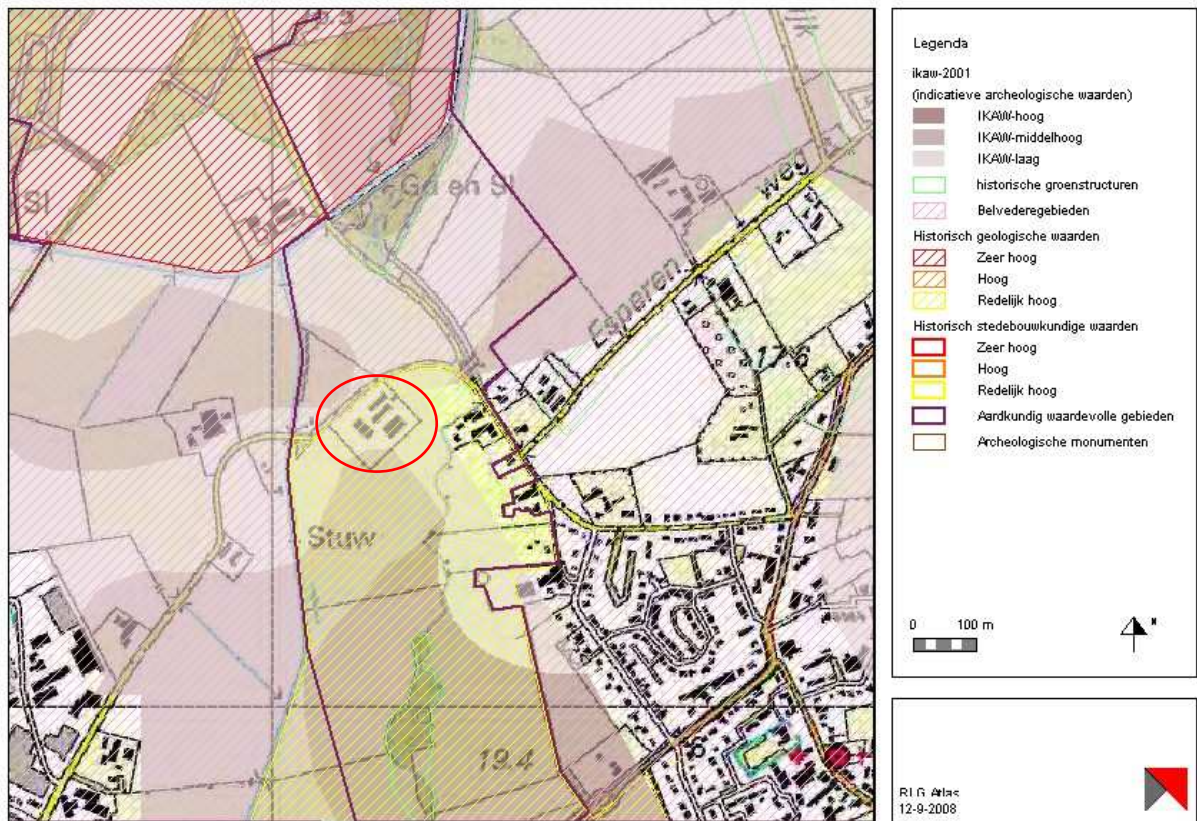


Figuur 3.1: ligging beschermde gebieden omgeving Neereindseweg

Gesteld kan worden dat het initiatief geen onevenredige effecten heeft op de natuur en landschapswaarden. Op de eerste plaats omdat het initiatief plaatsvindt binnen het bouwblok en binnen bestaande bebouwing. Op de tweede plaats omdat het kleinschalig en extensief van karakter is (maximaal 100 m²). Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van de bestaande erfbeplanting.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving heeft een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De locatie is tevens gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Het initiatief heeft hier geen effect op omdat alles plaatsvindt binnen bestaande bebouwing. Verdere cultuurhistorische waarden zijn op de locatie zelf niet aanwezig. De omgeving heeft nog wel cultuurhistorische betekenis doordat het gelegen is in Belvédèregebied. Aangezien er echter geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt worden deze eveneens niet geschaad. Zie daarvoor ook onderstaande figuur en de kaart in bijlage 3.



Figuur 3.2: cultuurhistorische en archeologische waarden omgeving Neereindseweg

Gesteld kan worden dat het plan geen onevenredige effecten heeft op de cultuurhistorische of archeologische waarden.

3.4 Mobiliteit en (technische)infrastructuur

De Neereindseweg is een lokale weg die van Oostelbeers naar Westelbeers loopt. De Neereindseweg sluit via Het Ven aan op de N 395. De locatie is gelegen op 3 minuten loopafstand van de dichtstbijzijnde bushalte. De bezoekers van de boerderijwinkel zullen vooral uit Oostelbeers, Middelbeers en directe omgeving afkomstig zijn.

De verwachting is dat er maximaal 5 bezoekers de boerderijwinkel per dag zullen bezoeken, waarvan een groot gedeelte met de fiets zal komen. Gezien de beperkte oppervlakte van de boerderijwinkel is dit een hoge inschatting. Aangezien de boerderijwinkel een beperkte

omvang heeft is de verkeers- en publieksaantrekkende werking zeer beperkt. Deze is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op eigen erf is voldoende ruimte om in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien.

Gesteld kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het lokale verkeersbeeld. Er hoeft geen structurele aanpassing van infrastructuur plaats te vinden.

Alle gangbare technische infrastructuur (gas, water, licht) is aanwezig op de locatie. De capaciteit is voldoende. Met het initiatief kan hierop gemakkelijk worden aangesloten.

3.5 Voorzieningen

In gemeente Oirschot zijn meer voorbeelden van boerderijwinkels bekend. Het betreft echter veelal plantaardige producten, zoals aardbeien en akkerbouwproducten. Er is één boerderijwinkel met de verkoop van eigen vlees bekend. De boerderijwinkel onderscheidt zich door het eigen assortiment met geitenkaas ten opzichte van de andere boerderijwinkels in de gemeente en van de reguliere detailhandel. Verder kenmerkt het zich door een kleinschalige opzet (max. 100 m²).

Op grond hiervan kan dan ook gesteld worden dat de boerderijwinkel geen verstoring te weeg brengt in de distributieplanologische structuur van de gemeente Oirschot. Voor agrarische bedrijven biedt het een verbreding van de economische basis van het bedrijf.

3.6 Waterparagraaf

De locatie is gelegen binnen het hoofdwatersysteem van de Beerze. Het gebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied. Dit zijn gebieden zonder uitgesproken kwel of infiltratie. De locatie is niet gelegen in een waterwingebied of een beschermingszone daarvan.

In de omgeving is een drukrioleringsstelsel aanwezig. De milieukwaliteit van grond- en oppervlaktewater wijkt in de omgeving niet af van het gangbare kwaliteitsniveau. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden of situaties.

Het beleid van het Waterschap De Dommel is gericht op een duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal bouwen
- gebruik van niet uitlogbare bouwmaterialen.

De locatie is aangesloten op een drukrioleringsstelsel, waarop het huishoudelijke afvalwater wordt geloosd. Ook het spoelwater van de kaasmakerij zal eveneens worden geloosd op het drukrioleringsstelsel. Het schone hemelwater is reeds afgekoppeld.

Het initiatief vindt plaats in bestaande bebouwing. Waterhuishoudkundig treden er daardoor geen relevante effecten op.

3.7 Agrarische bedrijven en milieu

De boerderijwinkel met ontvangstruimte en kaasmakerij en woonunit ten behoeve van de zorgtak wordt aangemerkt als een kleinschalige nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Gelet op de Wet geurhinder en veehouderij wordt de activiteit gezien als een nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. Op grond hiervan dient 50 meter in acht genomen te worden tot andere agrarische bedrijven. Aan deze afstand wordt voldaan. Het initiatief heeft daardoor geen effect op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Bij het bedrijf aan de Neereindseweg 6 blijven de agrarische bedrijfsactiviteiten de hoofdactiviteit vormen. Gezien de omvang van het bedrijf is er sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. De boerderijwinkel met ontvangstruimte, kaasmakerij en zorgtak heeft een organisatorische binding met het agrarische bedrijf dat in werking is en blijft en de activiteiten vinden plaats binnen de inrichting. Aan alle voorwaarden voor een kleinschalige nevenactiviteit wordt voldaan.

De realisering van de boerderijwinkel met kaasmakerij en bijbehorende opslag zal leiden tot een aanpassing van de milieuvergunning van het bedrijf. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat aan deze aanpassing van de milieuvergunning geen medewerking verleend zou kunnen worden.

4. De afweging

Ten aanzien van de realisering van een boerderijwinkel met ontvangstruimte, kaasmakerij en woonunit ten behoeve van de zorgtak bij het agrarische bedrijf van de Maatschap Van Spreuwel-Borsten aan de Neereindseweg 6 te Oostelbeers kan de volgende afweging gemaakt worden:

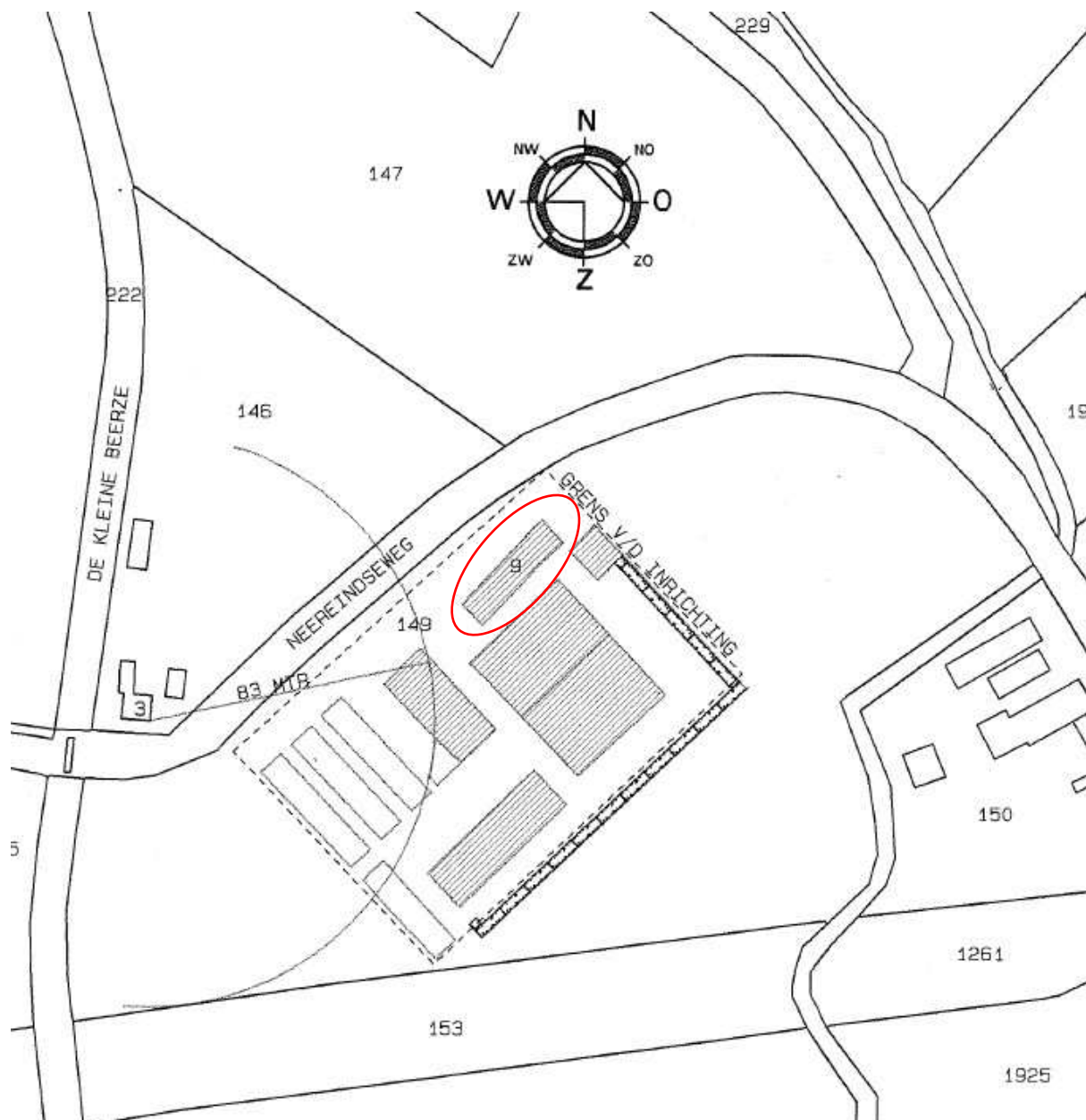
- een boerderijwinkel met kleinschalige ontvangstruimte, kaasmakerij en woonunit past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie en gemeente (Interim Structuurvisie/ Paraplunota Ruimtelijke Ordening, beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling, reconstructieplan). Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied waarbij tevens voor het agrarische bedrijf de economische basis verbreed kan worden. Van belang daarbij is dat er geen uitbreiding van bebouwing zal plaatsvinden;
- Door de agrarische adviescommissie bouwaanvragen is reeds geoordeeld dat het initiatief als kleinschalige nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf kan worden aangemerkt en onderdeel uitmaakt van de agrarische bedrijfsvoering. Het betreft hier de verwerking van op het eigen bedrijf geproduceerde melk, welke wordt verwerkt tot kaas. Verkoop van op het bedrijf geproduceerde producten wordt mogelijk gemaakt middels vrijstelling van het bestemmingsplan.
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu (ammoniak, geluid, fijn stof) die een boerderijwinkel met ontvangstruimte en woonunit op deze locatie in de weg staan.
- in het kader van de aanvraag van de bouwvergunning zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd conform NEN 5740.
- uitvoering vindt plaats binnen de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer van het Waterschap De Dommel.
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving
- voor omliggende agrarische bedrijven vormt de boerderijwinkel met ontvangstruimte kaasmakerij en woonunit geen belemmering aangezien er sprake is van een kleinschalige nevenactiviteit bij en gerelateerd aan een agrarisch bedrijf.
- invulling wordt gegeven aan een vorm van verbrede landbouw/agrarische nevenfunctie waarmee het economische draagvlak van het agrarische bedrijf verstevigd wordt;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde ruimtelijk ingreep inpasbaar is in de omgeving en past binnen het beleid.

5. Verzoek aan gemeente

Het verzoek van cliënt heeft betrekking op de verbouwing en het gebruik van een deel van de boerderij tot boerderijwinkel met ontvangstruimte, kaasmakerij met bijbehorende opslag en een woonunit ten behoeve van de zorgtak (zie bijgevoegde plattegrond in bijlage 1) en bijbehorende parkeervoorziening. De agrarische bestemming van grond en gebouwen blijft onveranderd.

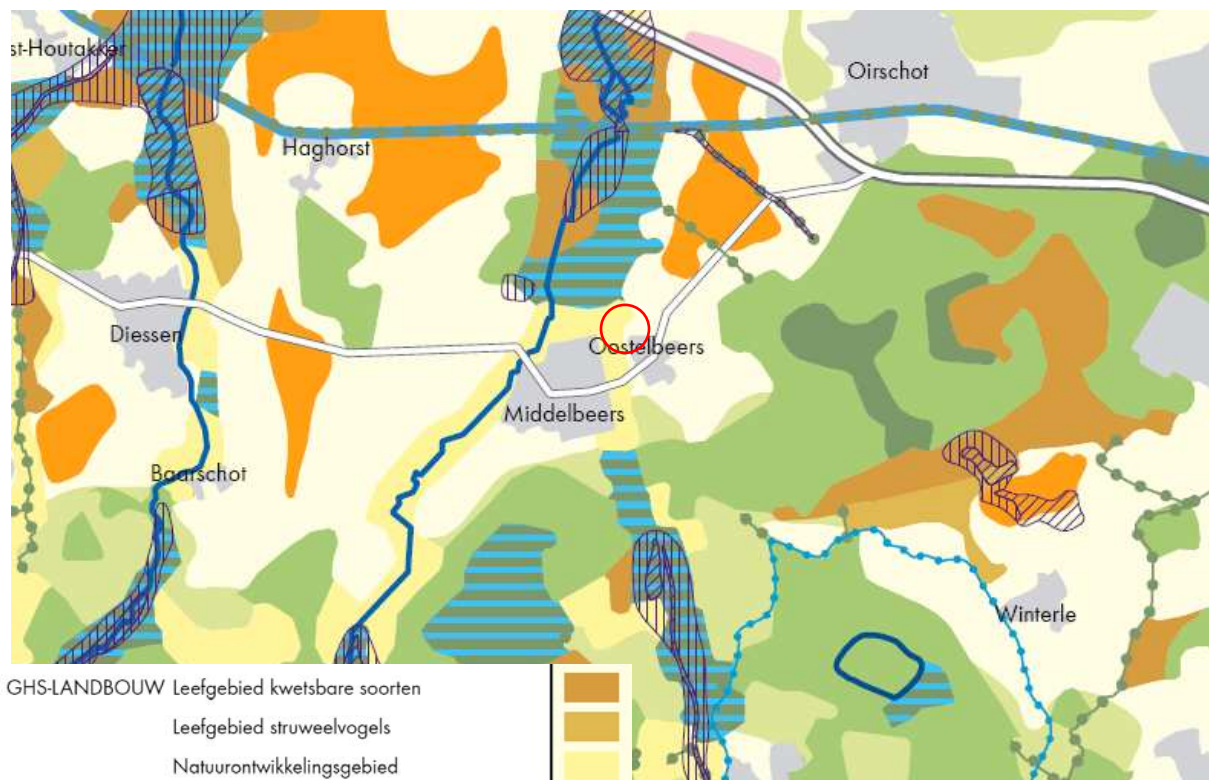
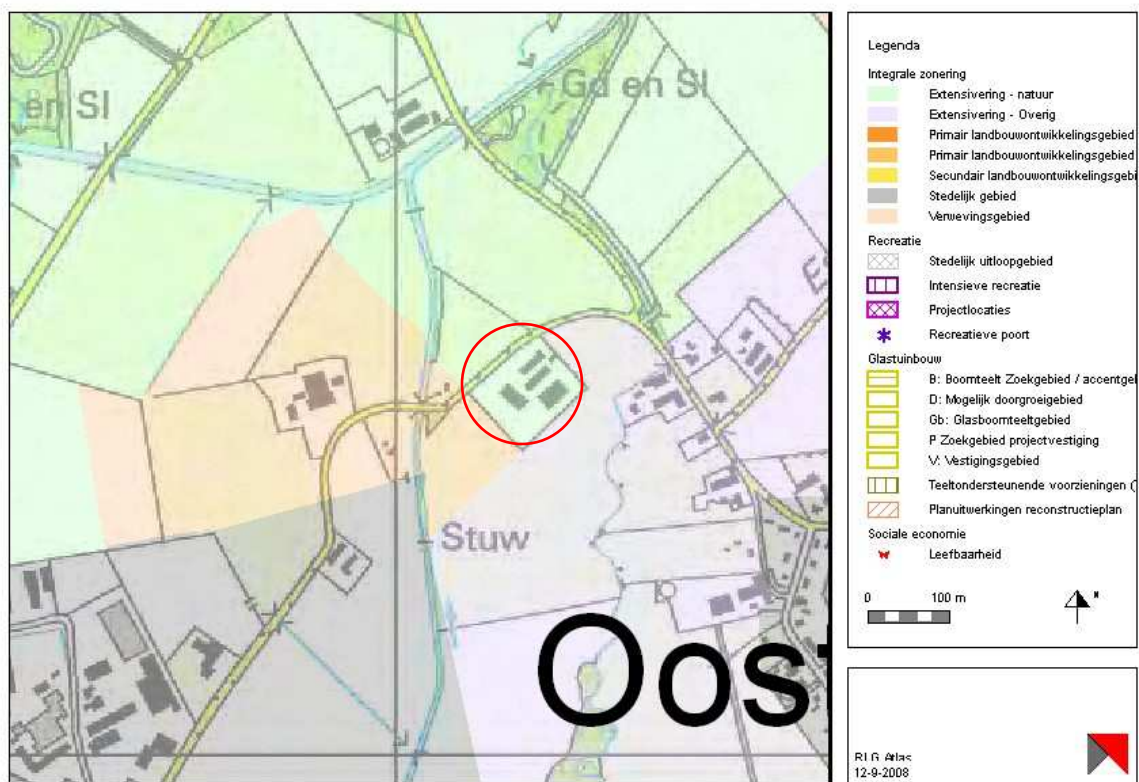
Bijlage 1: situatieschets en plattegrond



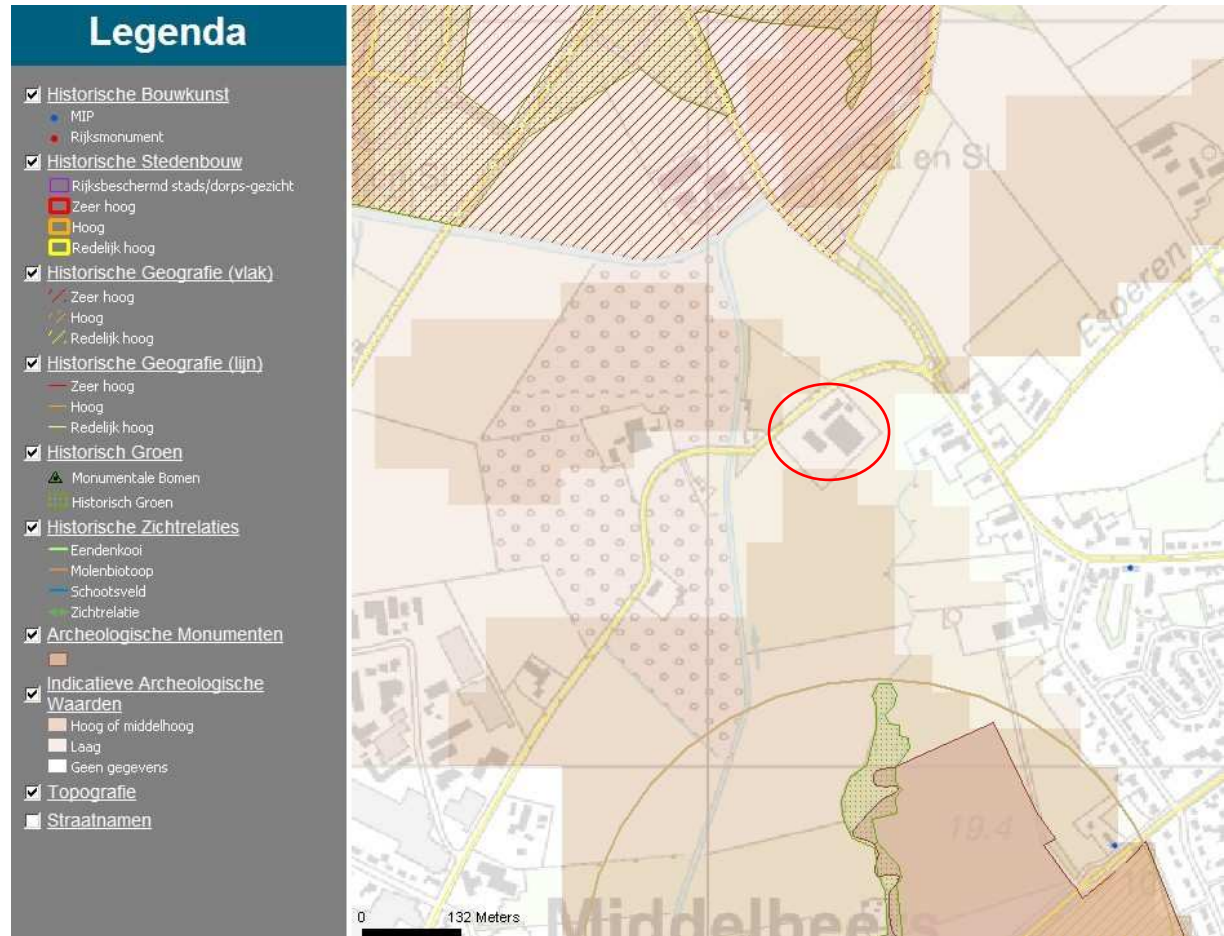
Bijlage 2: AAB advies

Bijlage 3: provinciale gebiedskaarten

Zonering Interim structuurvisie/ Paraplunota Ruimtelijke Ordening

**Zonering Reconstructieplan**

Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant





Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oirschot
Postbus 11
5688 ZG OIRSCHOT

Afd. OIR	Afd. OIR	Gemeente Oirschot	Afd. Sen C	STAF
VERG	MO	INGEKOMEN	AZ	
RO	1001	28 AUG 2008	PN	
RO	1001		A en Z	
BU	HH	28 AUG 2008		

Ons nummer BA 7551 Datum 27 augustus 2008

Uw kenmerk
mve

Behandeld door
Ing. H. Gerlings/TS

Onderwerp

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 15 juli 2008, inzake het verzoek van Maatschap Van Spreuwel-Borsten, Neereindseweg 6 te Oostelbeers, delen wij u het volgende mede.

Op basis van overleg met de aanvrager, de door u toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen. Tevens is een bedrijfsbezoek gebracht aan de locatie van de aanvrager.

In de maatschap Van Spreuwel-Borsten nemen deel Michael Borsten (51 jaar) en Marian van Spreuwel (51 jaar). Betrokkenen exploiteren aan het adres Neereindseweg 6 te Oostelbeers een geitenhouderij-bedrijf. In totaal behoort 32½ ha bij het bedrijf, waarvan 14 ha eigendom en 18½ ha huurgrond. Op een huiskavel van 8 ha zijn aanwezig een langgevelboerderij, een geitenstal van 15 x 35 meter (bouwjaar 1985), een geitenstal van 24 x 35 meter (bouwjaar 1994) en een geitenstal van 22 x 35 meter (bouwjaar 2002). Verder zijn in de loop der jaren kuilplaten aangelegd.

Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld van 150/200 melkgeiten tot de huidige omvang van circa 650 melkgeiten en 200 opfokgeiten. In 2002 is een nieuwe 2 x 48 stands melkstal gebouwd met bijbehorende voorzieningen zoals tanklokaal en machinekamer. Recent is kleinschalig een aanvang gemaakt met de productie van kaas welke aan huis wordt verkocht.

Het teeltplan bestaat hoofdzakelijk uit grasland (gras/klaver) aangevuld met enige hectares graanteelt voor gps (hakselen en inkuilen van het gehele graangewas).

Het bedrijf produceert volgens de SKAL-richtlijnen. Om die reden dienen alle veevoedergrondstoffen biologisch te worden geteeld. Hiertoe worden gecertificeerde krachtvoerders en droge grondstoffen zoals granen, lupinen en raapzaadschroot ingekocht alsmede wordt perspulp van SKAL-gecertificeerde suikerbieten ingekocht. Bij de melkgeiten wordt, indien de weersomstandigheden dit toelaten, weidegang toegepast.

Tot slot wordt gedurende een gedeelte van het jaar één jongere gehuisvest in een stacaravan op het bedrijf. Aan deze jongere wordt zorgbegeleiding en arbeidsreïntegratie aangeboden.

Het verzoek van de aanvrager omvat het toekennen van uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwblok aan het bedrijf. Verzocht wordt om deze uitbreidingsmogelijkheden toe te kennen op een andere locatie dan waarin in het voorontwerpbestemmingsplan is voorzien.

Aangegeven werd dat de voorgestelde locatie zowel dicht bij naburige bewoning is gelegen als bij De Beerze. Om die reden zal deze locatie in de toekomst naar verwachting geen mogelijkheden bieden om hier een geitenstal te bouwen. In de planvorming wordt uitgegaan van de bouw van een werktuigenber-



ging/opslagloods annex geitenstal. Voorts werd aangegeven dat een ommuurde mestplaat noodzakelijk is alsmede dat de voeropslag in de toekomst enige uitbreiding behoeft.

Verdere plannen van de aanvrager omvatten de inrichting van een kaasmakerij, een excursieruimte en een winkel in de langgevelboerderij. Deze plannen dienen bouwkundig nog nader te worden uitgewerkt. Aangegeven werd dat bij inrichting in de boerderij het ruimtebeslag hiervoor per definitie enigszins beperkt zal zijn.

Uitgegaan wordt van een professionele kaasmakerij van waaruit enerzijds de winkel kan worden bevoorrad en van waaruit anderzijds aan groothandels- en detailhandelsbedrijven zal worden geleverd. In samenhang hiermee werd aangegeven dat om aan burgers meer inzicht te geven in de geitenhouderij regelmatig groepen worden ontvangen. Aangegeven werd dat betrokkenen mede ter promotie van de kaasverkoop hiertoe een excursie/ontvangstruimte wensen in te richten van waaruit deze activiteit verder kan worden ontwikkeld.

De aanvrager benadrukte dat de voorgenomen activiteiten bijdragen aan het levensvatbaar houden van de geitenhouderij. In dat kader werd aangegeven dat, gelet op de locatie van het bedrijf, de mogelijkheden tot schaalvergroting beperkter zullen zijn.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Betrokkenen exploiteren een volwaardig agrarisch bedrijf. Het onderhavig verzoek heeft enerzijds betrekking op de vergroting van het bouwblok en anderzijds op effectuering van de kaasmakerij, winkel en excursieruimte.

De Adviescommissie merkt op dat de gevraagde wijziging van het in het voorontwerp voorgestelde bouwblok ondersteund kan worden vanuit de agrarisch-technische aspecten van de bedrijfsvoering. Voorgesteld wordt om het bouwblokvoorstel van de aanvrager over te nemen.

Ten aanzien van de kaasmakerij merkt de Adviescommissie op dat dit de verwerking van op het eigen bedrijf geproduceerde melk betreft. Derhalve dient deze activiteit te worden aangemerkt als een onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering.

De verkoop van de geproduceerde kaas is, aangezien het de verkoop van een op het bedrijf geproduceerd agrarisch product betreft, op zich agrarisch van aard. Deze verkoop rechtstreeks aan consumenten wordt in uw bestemmingsplan mogelijk gemaakt middels vrijstelling.

Een dergelijke activiteit zal, gezien vanuit de agrarische bedrijfsvoering van de aanvrager, ondergeschikt zijn aan deze agrarische bedrijfsvoering.

Met betrekking tot de inrichting van een excursieruimte/ontvangstruimte merkt de Commissie op dat, uitgaande van een ruimte van normale proporties, zij van oordeel is dat een dergelijke ruimte geen specifieke (dagrecreatieve) bestemming behoeft. De Adviescommissie is van oordeel dat een dergelijke ruimte beschouwd kan worden als ten dienste van en een onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



Ing. H.P. Gerlings
secretaris