

Beëindiging varkenshouderij Van Kuijk, Maastrichterweg 144, Valkenswaard

De huidige planologische situatie in relatie tot de vergunde milieuvergunningen heeft na veel wikken en wegen uiteindelijk geleid tot de hieronder beschreven afwegingen en ontwikkelingen.

Bedrijfseconomische afwegingen

Uiteindelijk heeft de eigenaar van het bedrijf besloten te kiezen voor beëindiging van het bedrijf op deze locatie, omdat de ontwikkelingsmogelijkheden met de verleende milieuvergunningen wel het maximum zouden hebben bereikt als het bestemmingsplan wel bouwmogelijkheden zou hebben geboden. Beëindiging van het bedrijf en het aankopen of nieuwvestigen op een locatie die meer ruimte voor ontwikkeling zal bieden vraagt om financiële armslag die alleen bereikt kan worden indien er gebruik gemaakt wordt van de Ruimte-voor-ruimte-regeling van de provincie Noord-Brabant. Voor een nadere argumentatie is de door (de adviseur van) de eigenaar bedrijfsmatige en financiële onderbouwing opgesteld (bijlage 1, vertrouwelijk).

Planologische afwegingen

Planologische afwegingen betreffen diverse beleidsvelden die op een bepaalde locatie van toepassing zijn. Verkeer, natuur, landschap, milieu, stedenbouw en economie zijn een aantal van de belangrijkste beleidsvelden die deel uitmaken van de planologische afwegingen. Planologische keuzes maken betekent kiezen waar welke functie het beste past, waarbij bovenstaande beleidsvelden richtinggevend zijn. In het landelijk gebied zijn er twee hoofdfuncties die van oudsher bepalend zijn voor de indeling ervan. Natuur en Landbouw zijn de bepalende factoren in het gebruik van het landelijk gebied. Van oorsprong waren deze twee functies nauw met elkaar verbonden en in harmonie met elkaar, en was er sprake van een symbiose tussen beide functies. In de loop der eeuwen is die harmonie verstoord en de symbiose verloren gegaan door de ontstane onafhankelijkheid van de technische ontwikkeling van de landbouw en de economische agrarische belangen. De beide functies zijn steeds verder uit elkaar gegroeid en nu tot elkaar tegenpolen geworden.

Ondanks dat de locatie niet in de Extensiveringszone van de Reconstructiewet en nu dus niet in de zone Beperking veehouderij is opgenomen (zie bijlage 2) zou dat volgens de algemeen toegepaste afwegingen van de Reconstructie wel het geval hebben moeten zijn. Dat dat om ondoorgrondelijke redenen bij dit en het naastgelegen bedrijf niet is gebeurd doet aan de huidige afwegingen niets af. Ondanks dat alle milieuvergunningen verleend zijn moet de conclusie getrokken worden dat de ontwikkeling van een groot varkensbedrijf zo dicht bij het Dommeldal en De Malpie planologisch niet de juiste keuze is, maar juist beëindiging en verplaatsing. De bedrijfseconomische keuze kan dus steunen op een planologische basis en zijn extra woningen te prefereren boven bedrijfsontwikkeling in de veehouderij.

Ruimte-voor-ruimte-afwegingen (RvR)

Uit de bedrijfsmatige en financiële onderbouwing blijkt dat verplaatsing alleen financieel haalbaar is als er drie RvR-woningen worden gefaciliteerd op eigen grond, althans zonder aankoopkosten voor grond. Binnen de kaders van de provinciale RvR-regeling is de realisatie van RvR-woningen alleen mogelijk aansluitend bij bebouwingsconcentraties, zoals uit onderstaande regels uit de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) blijkt.

6.8 Ruimte-voor-ruimte

1. *In afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*
2. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locatie toe te staan.*
3. *Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, tot het moment dat deze is ingetrokken.*
4. *Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*
 - a. *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;*
 - b. *is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;*
 - c. *er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.*

In de Vr 2014 is het e.e.a. als volgt gedefinieerd:

- 1.9 *bebouwingscluster*
vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied;
- 1.10 *bebouwingsconcentratie*
kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;
- 1.11 *bebouwingslint*
min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied;
- 1.46 *kernrandzone*
overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie;

Als grond met andere eigenaren geruild moet worden zal dat leiden tot een verhoging van de kosten, omdat de eigenaar van de bouwlocatie "een graantje mee wil pikken", waardoor de verplaatsing niet meer financieel haalbaar is.

In het voortraject is met de provinciale ambtelijke organisatie overleg gepleegd over deze ontwikkeling. Daarbij is het bouwen van RvR-woningen op de eigen grond nabij het bedrijf aan de orde gesteld. Daarbij is gewezen op de nabij gelegen twee woningen en de recreatiewoning. Met een toevoeging van de drie noodzakelijke RvR-woningen zou hier sprake zijn van een bebouwingsconcentratie, in dit geval specifiek van een "bebouwingscluster". De vraag was en is of de bestaande panden rondom de locatie gezamenlijk ook een bebouwingscluster vormen. De ambtelijke reactie was van niet, alhoewel wel de vraag werd gesteld wanneer er sprake is van een bebouwingscluster en wanneer die ontstaat. Om reden van deze negatieve reactie is onderzocht of binnen de gemeentelijke eigendommen locaties zijn die beter aan het begrip

'bebouwingsconcentratie' voldoen EN vrij beschikbaar zijn. De conclusie van dat onderzoek is dat er geen geschikte locatie voorhanden is om door middel van een vrijwillige grondruil tot een passende oplossing te komen. Daarom moet toch terug gekeerd worden naar de eigen locatie.

Ruimtelijke afwegingen

Er is aansluiting gezocht bij de bedrijfslocatie. Dit perceel is weliswaar nog geen eigendom van Van Kuijk, maar van familie en kan via grondruil ingezet worden voor de ontwikkeling. Een belangrijke aanleiding om voor deze locatie te kiezen is van stedenbouwkundige aard. Als alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden die direct gerelateerd zijn aan de varkenshouderij, blijft er een loods staan die dan geen ruimtelijke relatie meer heeft met de woning en het daarnaast staande gebouw en dus vrij in het landschap zal komen te staan. Door de RvR-woningen/-percelen langs en deels op het bedrijfsp perceel te projecteren ontstaat er een ruimtelijke samenhang tussen de nieuwe en de te handhaven bebouwing (zie bijlage 3).

Milieuafwegingen

Op dit gebied zijn drie aspecten van belang:

1. Geluid
2. Geur
3. Luchtkwaliteit

Ad 1. Geluid

De Maastrichterweg is een druk bereden weg.

Op de voorgevel van de huidige woning ligt nu een geluidsbelasting van 60-65 dB(A).

De eerste RvR-woning ligt in de zone van 55-60 dB(A). De ander twee woningen liggen in de zone van 50-55 dB(A). Naar de toekomst toe veranderd deze ligging niet. Er zal voor de realisatie een Besluit hogere grenswaarde moeten worden genomen.

Ad 2. Geur

Voor wat betreft de geur komen de woningen vermoedelijk in de zone Matig te liggen van het naastgelegen agrarische bedrijf.

Ad 3. Luchtkwaliteit

Uit de direct voorhanden zijnde gegevens lijkt dit aspect geen rol van betekenis te spelen voor de ontwikkeling.

Conclusie

Er lijken, behoudens de vraag of er sprake is van een bebouwingcluster, geen belemmeringen te zijn die deze ontwikkeling onmogelijk maken. De milieutechnische voordelen wegen (zeker na het van kracht worden van het Programma Aanpak Stikstof) op tegen de eventuele beleidsmatige belemmering. Dit bedrijf is één van de meest belastende bedrijven nabij het natura 2000-gebied van De Malpie.

(Tekst adviseur van Van Kuijk)

Fokvarkensbedrijf Maastrichterweg 144 te Valkenswaard

Familie van Kuijk heeft aan de Maastrichterweg 144 te Valkenswaard een fokvarkensbedrijf. Het bedrijf heeft nu een stalcapaciteit voor 420 fokvarkens en 320 opfokvarkens ca. 3.500 m² bebouwing. De huidige milieuvergunning is verleend voor 420 fokvarkens en 3.200 vleesvarkens.

Het bedrijf wil graag uitbreiden met een nieuw te bouwen stal voor ca. 3.000 vleesvarkens. De vraag die gerezen is:

“is het verstandig om de huidige locatie uit te breiden (tussen twee grote natuurgebieden gelegen, zijnde natuurgebied Leenderheide en natuurgebied De Malpie)”
of

“zou het misschien verstandiger zijn om het hele bedrijf te saneren en elders (ver van natuurgebied) een vergelijkbaar bedrijf te kopen of nieuw te realiseren”.

Verplaatsen is alleen mogelijk indien kapitaal vrijkomt uit het bedrijf, dit zou mogelijk/haalbaar zijn indien als compensatie voor het saneren van het bedrijf ruimte voor ruimte woningbouw kavels gerealiseerd kunnen worden op gronden welke reeds in eigendom zijn van de familie van Kuijk (zie berekening saneren bedrijf en ontwikkeling woningbouw kavels).

Waarde
Waardematrix

Het object is per **15 december 2015** getaxeerd op:

		Marktwaarde
Bedrijfsobject		
Agrarische bouwkaavel ca. 1.50.00 ha €250.000,00		
Woonhuis ca. 700 m ³	€	160.000,00
Loods ca. 750 m ²	€	90.000,00
Bedrijfsgebouwen ca. 3.500 m ²	€	340.000,00
Diversen o.a. erfverharding mestsilo, etc.	€	60.000,00
Totaal waarde bedrijf	€	900.000,00
-/- Waarde overblijvende		
Ca. 1.50.00 ha met woonhuis en loods (na sanering bedrijfsgebouwen, mestlo en erfverharding)		
	-/- €	500.000,00
Waardevermindering overblijvende	€	400.000,00

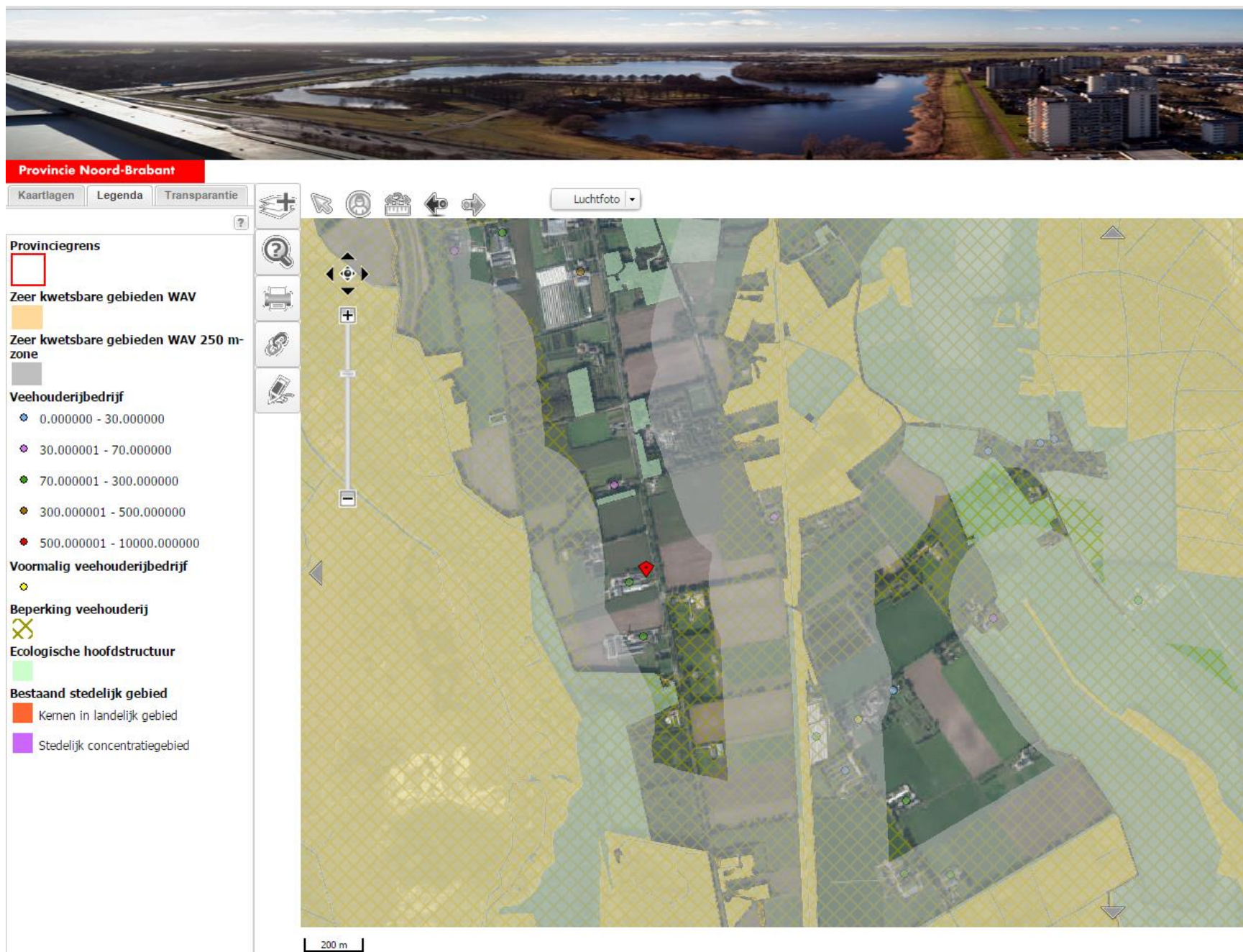
Kosten ten behoeve van ontwikkeling ruimte voor ruimte		
Saneringskosten stalruimtes		
ca. 3.500 m ² , mestlo en		
erfverharding	€	110.000,00
Varkensrechten 1.116 stuks voor		
drie woningbouwkavels	€	85.000,00
Ondergrond ten behoeve van		
woningbouwkavels ca. 6.000 m ²	€	48.000,00
Planprocedurekosten en		
stedenbouwkundige kosten voor		
huidige locatie en locatie ruimte		
voor ruimte kavels	€	42.000,00
Aanleg nutsvoorzieningen en		
infrastructuur	€	100.000,00
Verhuis en verplaatsingskosten		
bedrijf	€	P.M.
Totaal	€	385.000,00
		+ 1 P.M.
RECAPITULATIE		
Waarde vermindering overblijvende	€	400.000,00
Kosten ten behoeve van ontwikkeling ruimte voor		
ruimte	€	385.000,00
		+ 1 P.M.
Totaal waardevermindering cq		
kosten	€	785.000,00

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis,
overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten
dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Best/Valkenswaard, 15 december 2015

H.J.M. Coppelmanns

Bijlage 2: WAV-zone en Beperking veehouderij



Bijlage 3: ruimtelijke opzet

