

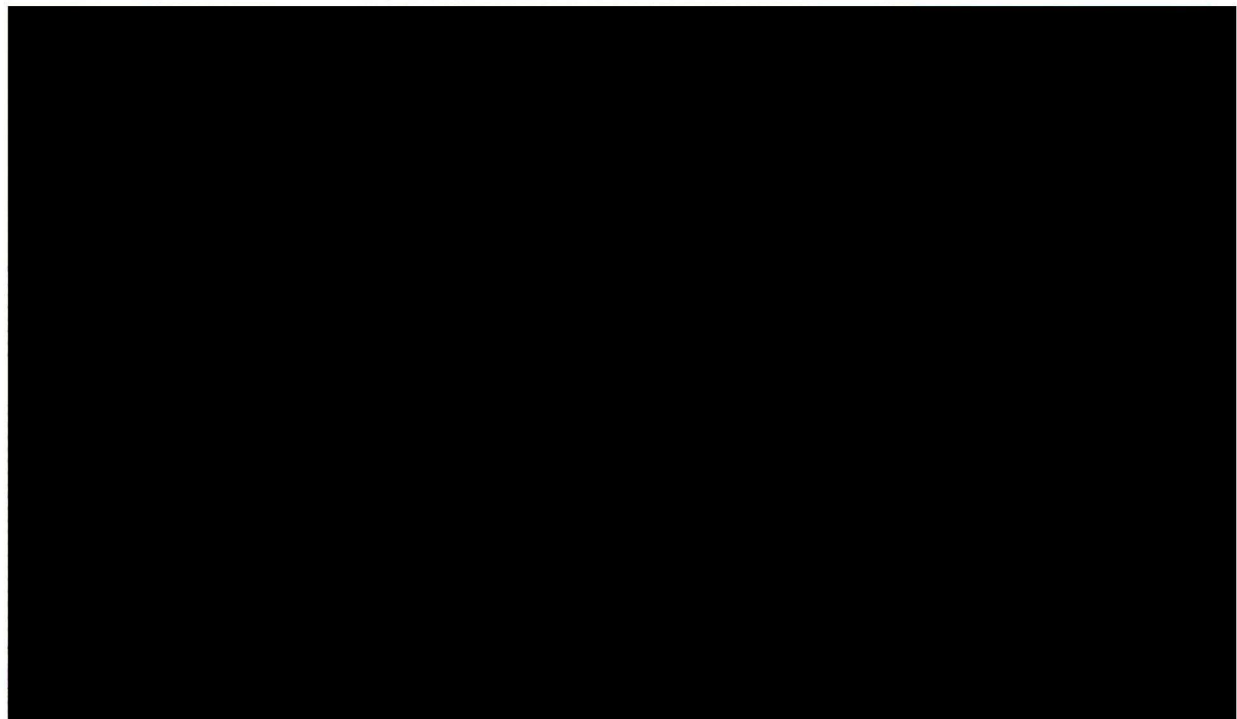
Inleiding

Hierbij op verzoek van [REDACTED] (Gemeente Wijchen) d.d. 11 maart 2022 aanvullende informatie ten behoeve van aanvraag nieuw bouwperceel aan de Gordenaars te Hernen ten behoeve van de grondgebonden melkveehouderij van de [REDACTED] [REDACTED] te Wijchen. Deze nieuwe locatie ligt binnen dezelfde gemeente Wijchen op ca. 6 km afstand van het huidige erfperceel.

Achtergrond

Ondergetekende (Agrivesta de Lorijn BV) heeft als agrarisch makelaar sedert vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) d.d. 1 december 2020 op gronden van de [REDACTED] [REDACTED] te Wijchen een zoekopdracht ontvangen voor het verwerven van een vervangende locatie. Het huidige melkveebedrijf met bedrijfsopvolging dat thans nog gevestigd is op [REDACTED] [REDACTED] te Wijchen heeft een huiskavel van ruim 40 ha groot en de totale onderneming (inclusief pacht) bestaat uit ca. 95 ha cultuurgrond. [REDACTED] wenst vanwege overige gronden in nabijheid een vervangende locatie binnen de gemeente Wijchen en niet elders in Nederland.

Tot op heden is gebleken dat melkveebedrijven met huiskavels groter dan 40 ha niet te koop zijn geweest in de gemeente Wijchen en het is ook niet de verwachting dat deze te koop gaan komen. Er is in deze periode (2020 t/m heden) slechts één melkveebedrijf te koop gekomen in dorp Balgoij en deze bleek vanwege kleinere omvang huiskavel niet geschikt. Voor het overige zijn de ondernemers op de bestaande grote melkveebedrijven binnen de gemeente Wijchen voorzien van bedrijfsopvolging of nog niet op leeftijd om te stoppen en derhalve is thans niet voorzienbaar dat er melkveebedrijven te koop gaan komen die voldoen aan deze huiskavel eis.

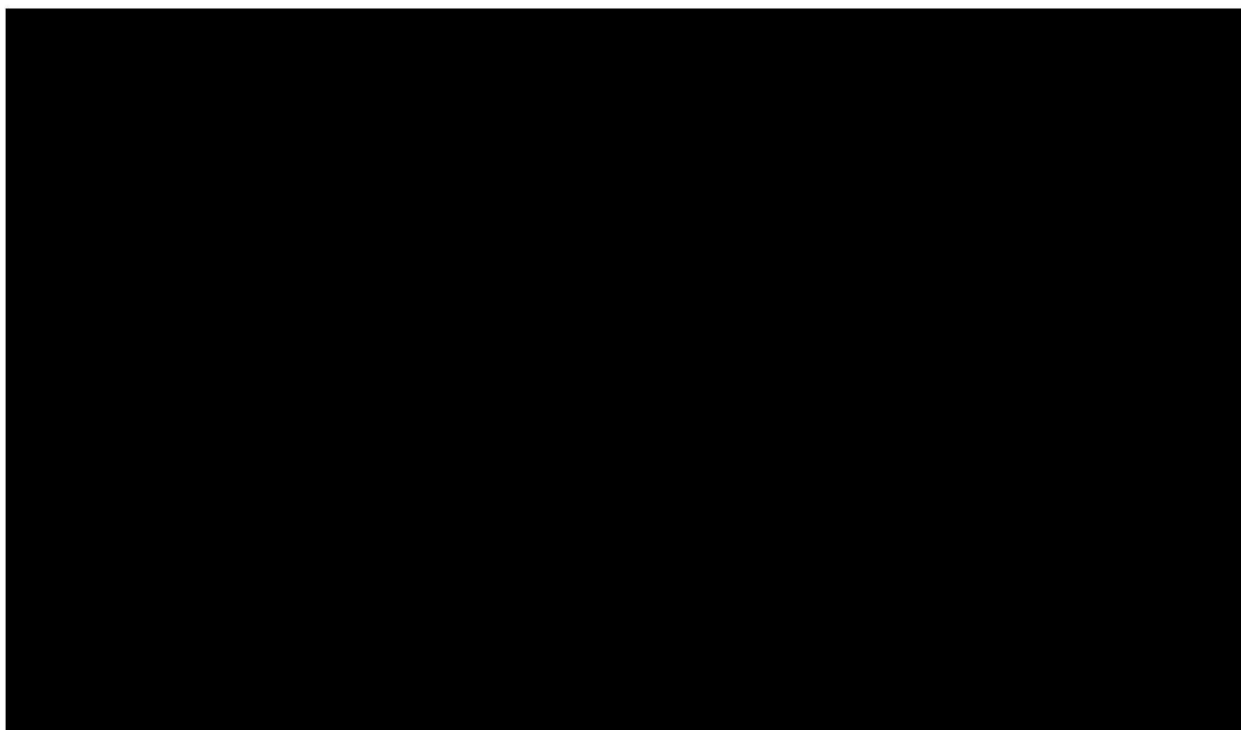


1 - Situering akkerbouwbedrijf [REDACTED] Hernen omvang ca. 50 ha

Om de continuïteit van de onderneming te waarborgen is het dan ook dringend noodzakelijk dat er een nieuw agrarisch bouwblok wordt verkregen binnen de gemeente Wijchen. [REDACTED] is daartoe in overleg (strikt vertrouwelijke info!) met [REDACTED] gesitueerd aan [REDACTED] te Hernen bestaande uit een bouwperceel en een huiskavel van ca. 40 ha alsmede nabij gesitueerde veldkavel van ruim 10 ha, thans in gebruik als akkerbouwbedrijf. Echter deze eigenaar is uitsluitend bereid te praten over eventuele verkoop van de cultuurgrond maar wil geenszins zijn agrarische bouwblok verkopen. Op dit betreffende bouwblok rusten ook geen stikstofrechten en ook geen bruikbare milieuvergunning voor de rundveehouderij. Op bovenstaande afbeelding-1 is de situering van dit bedrijf weergegeven:

Vigerend bestemmingsplan en provinciaal beleid

Conform bestemmingsplan Buitengebied en herziening 2014 rust op deze grond een bestemming "Agrarisch" en is dit bouwblok conform Provinciaal Beleid niet gesitueerd in de Groene Ontwikkelingszone (GO) conform onderstaande afbeelding-2: bestemmingsplan met duiding indicatieve situering nieuwe bouwblok en afbeelding-3: Gelders natuurnetwerk en groene ontwikkelingszone.



2 - Gronden met bestemming "Agrarisch" en in rood geduid indicatieve situering nieuwe bouwblok.

Nieuwvestiging van een **grondgebonden veehouderijbedrijf** is mogelijk omdat in de voerbehoefte van het vee op eigen grond kan worden voorzien met een veebezetting van ca. 2 koeien per hectare is deze onderneming extensief. Daarnaast is een grote huiskavel gewenst vanwege de beweiding en op deze kavel is beweiding mogelijk. Aan de eis voor grondgebondenheid wordt voldaan doordat de activiteiten van het bedrijf waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken.



3 - Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone met situering nieuw bouwblok buiten deze zones

Artikel 2.28 Instructieregel bestemmingsplan nieuwvestiging grondgebonden veehouderijbedrijf

In deze instructieregel wordt gesteld:

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het agrarisch gebied maakt nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderijbedrijf alleen mogelijk als:
 - a. In de toelating bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de nieuwvestiging een verbetering van de landbouwstructuur oplevert en dat hervestiging op een bestaand bouwperceel bedrijfseconomisch niet mogelijk is, **of**
 - b. Een bestaand veehouderijbedrijf moet worden verplaatst op een initiatief van de overheid ten behoeve van het realiseren van de ruimtelijke doelen van algemeen maatschappelijke belangen.
2. Het bestemmingsplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing.

In de voorliggende situatie wordt een bestaand veehouderijbedrijf verplaatst op initiatief van de overheid ten behoeve van het realiseren van ruimtelijke doelen van algemeen maatschappelijk belang. Er is in deze casus zonder meer sprake van de noodzaak van verplaatsing van een bestaand veehouderijbedrijf op initiatief van de overheid ten behoeve van realisatie bedrijventerrein (Wvg vestiging) op bestaande locatie van [REDACTED] aan [REDACTED] Wijchen.

De veehouderij van [REDACTED] is gelegen aan de rand de gemeente Wijchen tegen het industriegebied Bijsterhuizen. De percelen van het betreffende bedrijf liggen aansluitend aan het bouwvlak en geheel binnen de contour van de toekomstige industriegebied Bijsterhuizen (maatschappelijke ontwikkeling). Het huidige gebruik al dan niet gedeeltelijk voortzetten is alleen mogelijk als andere gronden worden verworven of door aankoop van ruwvoer. Er ontstaat dan een bedrijfsstructuur met een zeer kleine huiskavel, met versnipperde percelen, wat beweiden onmogelijk maakt en waarbij het meeste ruwvoer van afstand moet worden aangevoerd. Voortzetten van het bedrijf op deze locatie is landbouwkundig niet doelmatig.

Eerder is al door Agrivesta de Lorijn BV betoogd dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel in combinatie met een ruime huiskavel (vanaf 40 ha) elders binnen de gemeente Wijchen niet mogelijk is. Het bestaande bouwblok [REDACTED] is geen optie. Allereerst de voornaamste reden is dat de huidige eigenaar [REDACTED] geenszins bereid is zijn bestaande agrarische bouwperceel te verkopen. Ten tweede heeft dit bestaande bouwperceel een beperkte omvang van 1 ha met bestaande bedrijfsgebouwen welke niet geschikt zijn voor een doelmatig veehouderij bedrijf. Ten derde is de nabijgelegen hoogspanningsleiding vrij kort op toekomstige bedrijfsopstallen en bedrijfswoning gesitueerd: ca. 100 meter terwijl op het nieuwe bouwperceel de opstallen op ruim 200 meter van deze leiding kunnen worden gesitueerd.

[REDACTED] bezit reeds een kavel in eigendom van ruim 16 ha nabij de Wezelse Veldweg te Leur op ca. 3 km van dit nieuwe bouwblok. Door de beoogde nieuwe huiskavel aan de Gordenaars van 40 ha met aangrenzend ruim 10 ha veldkavel te combineren met de op korte afstand gelegen voornoemde veldkavel in Leur ontstaat er een grondgebonden veehouderij van 66 hectare. Dit grondareaal biedt voldoende perspectief voor een doelmatige bedrijfsvoering van een grondgebonden melkveebedrijf.

Het nieuwe bedrijf is gelegen in een omgeving met in hoofdzaak weide- en akkerbouwbedrijven. En past daarmee in de bestaande structuur van agrarische bedrijven.

De combinatie van de gronden aan de Gordenaars te Hernen en de eigen gronden in Leur maakt een toekomstige efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering mogelijk. En sluit goed aan op de agrarische omgeving waardoor hervestiging bijdraagt aan het toekomstige karakter van de omgeving en versterking van de landbouwkundige structuur.

Het bestemmingsplan zal voorzien in goede landschappelijke inpassing middels landschappelijke borging door groenelementen.

Productierechten, Milieu- en Natuurvergunning

De productierechten voor een melkveehouderij bestaan uit fosfaatrechten. De fosfaatrechten van de locatie [REDACTED] zullen worden verplaatst naar de nieuwe locatie en dat is administratief goed uitvoerbaar.

Wet Natuurbescherming: Er is al een adviseur ingeschakeld ([REDACTED] van Rombou Flynth gebouw en omgeving) die kijkt naar een passende Wnb-vergunning op deze nieuwe locatie. Een toename van de stikstofdepositie moet met interne of externe maatregelen zodanig worden gesaldeerd dat de depositie toename op geen enkel Natura 2000 gebied meer bedraagt dan 0,00 mol. Door verplaatsing van de N-rechten van de bestaande locatie [REDACTED] naar de nieuwe locatie kan grotendeels in deze N-behoefte van de nieuwe locatie worden voorzien. Bij verplaatsing van ammoniak vindt een afroaming van 30% van de (N-) ammoniak rechten plaats. Daarnaast is middels intern salderen met een emissie arm stalsysteem het nodige mogelijk. Mochten voornoemde maatregelen nog onvoldoende zijn dan zal middels extern salderen de noodzakelijke resterende hoeveelheid NH3-rechten moeten worden aangekocht in de directe nabijheid van het bouwperceel, hiertoe zijn al mogelijkheden verkend en dit lijkt realiseerbaar.

Milieuvergunning: op de nieuwe locatie zal door Rombou een passende vergunning worden aangevraagd die vergelijkbaar is met de bestaande veebezetting op [REDACTED]. De natuurvergunning zoals die nu is vergund voor de locatie [REDACTED] d.d. 4 december 2018 geregistreerd onder zaaknummer 2018-008491 is verleend voor het houden van 190 melkkoeien rav nummer A 1.100 en 115 stuks jongvee rav nummer A 3.100. Op basis van de ligging en ruime afstand tot eventuele belendende bouwpercelen van derden lijkt dit zeer goed realiseerbaar. Gelet op de afstand tot percelen en gebouwen worden er geen milieukundige belemmeringen verwacht om het nieuwe bedrijf op de betreffende locatie te kunnen realiseren.