

BEDRIJFSVERPLAATSING

te Sleeuwijk
Onderzoek naar vrijkomende
Agrarische bedrijfslocaties



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Opdracht	5
3. Ruimtelijk beleid	6
4. Geschikt agrarisch bedrijf	8
5. Aanbod agrarische bedrijven	10
6. Analyse geschiktheid	11
7. Zoektocht naar vervangende locatie	16
8. Conclusie	17

1. Inleiding

woont en werkt aan de Kerkeinde 83 te Sleeuwijk. exploiteert daar sinds 1987 als eenmanszaak een gemengd agrarisch bedrijf met akkerbouw en veehouderij. Ter aanvulling van het inkomen wordt voor derden loonwerk verricht.

De bedrijfsoppervlakte bedraagt ruim 34 hectare, waarvan circa tweederde als grasland in gebruik is en de overige percelen akkerbouwmatig gebruikt worden voor de teelt van suikerbieten, aardappelen, snijmaïs en tarwe. De veestapel bestaat momenteel uit 12 zoogkoeien met bijbehorend jongvee en circa 100 schapen. Vrijwel alle voorkomende werkzaamheden worden door de zelf verricht.

De wil zich in de nabije toekomst volledig op de agrarische activiteiten richten en stoppen met loonwerk. Het aantal zoogkoeien wordt uitgebreid en er wordt gestart met snijheesters. De werkzaamheden op het bedrijf zullen door verricht worden. Hiermee is sprake van een gezinsbedrijf, de meest gangbare bedrijfsvorm in de Nederlandse landbouw.

De bedrijfsgebouwen en woning zijn gesitueerd op een kavel van slechts 0,3 hectare. Dit levert grote beperkingen op bij het opzetten van een efficiënte bedrijfsvoering, ook met de huidige bedrijfsomvang. Op de huidige locatie is uitbreiding van de stallen en inrichting van een ruimte om snijheesters te verwerken niet mogelijk. Het bedrijf wordt omringd door burgerwoningen en de bedrijfsgebouwen en woning dateren uit 1930 en zijn aan vervanging toe. Ook door de huidige milieuwetgeving is renovatie en uitbreiding van de loods annex veestal niet mogelijk. In het kader van de wet geurhinder en veehouderij dienen vaste afstanden van emissiepunten tot geurgevoelige objecten te worden aangehouden. In het buitengebied gelden vaste afstanden van 50 meter gemeten vanaf het emissiepunt tot woningen van derden. Het dichtstbijzijnde geurgevoelige object (Kerkeinde 80 A) is gelegen op een afstand van circa 14 meter van het dichtstbijzijnde emissiepunt. Ook de andere bebouwing in de directe omgeving ligt op minder dan 50 meter vanaf het emissiepunt. Zie daarvoor ook de onderstaande figuur.



In de directe omgeving bevinden zich meerdere burgerwoningen binnen de 50 meter van het bedrijf van de [REDACTED]. Bij uitbreiding van de veestapel betekent dit dat er niet kan worden voldaan aan de vaste afstanden van 50 meter ten opzichte van woningen van derden. Uitbreiding van de dieraantallen op deze locatie is dus niet mogelijk.

Streven is dan ook de huidige locatie te verkopen en een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen aan de Vijcie in Sleeuwijk. Nieuwvestiging op deze locatie kan alleen toegestaan worden als sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en hervestiging op een bestaande locatie niet mogelijk blijkt te zijn.

De volwaardigheid van het agrarisch bedrijf op een nieuwe locatie is afdoende aangetoond in het 'Adviesrapport bedrijfsontwikkeling' van maart 2007 dat is opgesteld door Ir. A.N. Blom van ZLTO Advies.

Deze rapportage richt zich op het tweede aspect. In hoofdstuk twee wordt de opdracht die [REDACTED] aan ZLTO Advies verstrekt heeft weergegeven. Hoofdstuk drie beschrijft in grote lijnen het ruimtelijke beleid dat op het gebied van toepassing is. In hoofdstuk vier worden de eisen omschreven waaraan een bestaande locatie moet voldoen om geschikt te zijn voor hervestiging. Hoofdstuk vijf geeft een overzicht van agrarische bedrijven die te koop zijn of in het recente verleden verkocht zijn. De geschiktheid van deze bedrijven voor hervestiging wordt in hoofdstuk zes geanalyseerd. Hoofdstuk zeven geeft een schematisch overzicht van de zoektocht van [REDACTED] naar een vervangende locatie. Op basis van de rapportage worden in hoofdstuk acht tenslotte conclusies getrokken.

2. Opdracht

Nieuwvestiging aan de Vijcie in Sleeuwijk kan alleen worden toegestaan als aangetoond wordt dat hervestiging op een bestaande locatie niet mogelijk is. ZLTO Advies onderzoekt in opdracht van [REDACTED] of aan deze voorwaarde wordt voldaan. De werkzaamheden die ZLTO Advies in dit kader voor [REDACTED] uitvoert bestaat uit vier onderdelen:

- Bepaling van kenmerken die een locatie voor hervestiging dient te hebben;
- Weergave van de agrarische bedrijven die in de omgeving van de huidige bedrijfslocatie te koop zijn of de afgelopen jaren zijn verkocht;
- Analyse van de geschiktheid van deze bedrijven voor hervestiging van het agrarisch bedrijf van opdrachtgever;
- Weergave van de zoektocht van opdrachtgever naar een geschikte locatie voor hervestiging.

De hoofdstukken vier, vijf, zes en zeven beschrijven achtereenvolgens de resultaten van de hiervoor genoemde door ZLTO Advies uitgevoerde werkzaamheden.



Op bovenstaande topografische kaart zijn ter verduidelijking de huidige locatie aan het Kerkeinde en de beoogde nieuwe locatie aan de Vijcie weergegeven. Op deze kaart is duidelijk zichtbaar dat de huidige locatie (meest noordelijk op de kaart) omgeven is door andere bebouwing, terwijl de beoogde locatie voor nieuwbouw gelegen is in het buitengebied met of enige afstand diverse agrarische bedrijven. Overigens zijn de recent nieuw gebouwde bedrijven aan de Vijcie op deze topografische kaart nog niet weergegeven.

3. Ruimtelijk beleid

Het relevante planologisch beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Interimstructuurvisie (welke grotendeels gebaseerd op het Streekplan uit 2002) en de Paraplunota Ruimtelijke Ordening. In de Interimstructuurvisie/ Paraplunota Ruimtelijke Ordening zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn opgenomen die het provinciebestuur nastreeft. Als belangrijke opgave wordt geformuleerd dat het ruimtelijk beleid een bijdrage levert aan het in balans brengen van het ecologische, het economische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Het hoofddoel van het provinciale ruimtelijke beleid is vervolgens samengevat in de woorden 'zorgvuldiger ruimtegebruik'. De opgave en het hoofddoel zijn vertaald in vijf leidende principes: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonerings van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

De Interimstructuurvisie geeft aan dat de locatie aan de Vijcie gelegen is in een gebied dat wordt aangeduid met 'Agrarische Hoofdstructuur – Landbouw' (AHS-Landbouw). Dit betekent dat geen bijzondere waarden aan het perceel zijn toegekend vanuit het oogpunt van landschap, ecologie, cultuurhistorie en water.

Nieuwe agrarische bouwblokken worden in het streekplan in beginsel uitgesloten. Hierop zijn echter uitzonderingen mogelijk, zoals de recente vestiging van nieuwe agrarische bedrijven aan de Vijcie duidelijk maakt. Indien bedrijven uit kwetsbare gebieden verplaatst dienen te worden en geen geschikt bouwblok voorhanden is, kan de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf onder bepaalde voorwaarden toegestaan worden.

De provincie kent zeven reconstructieplannen en twee gebiedsplannen, die zijn opgesteld om de revitalisering van het landelijk gebied in goede banen te leiden. In de visie van de gebiedscommissie blijft landbouw de grootste grondgebruiker in de Wijde Biesbosch. De agrarische sector is één van de belangrijkste economische dragers in het landelijk gebied en zorgt daarnaast voor het beheer van het landschap. De gebiedscommissie zet in op behoud en verbetering van de landbouwkundige structuur in combinatie met behoud en herstel van natuur, milieu en landschap. In de open poldergebieden, zoals het gebied rondom de Vijcie, krijgt de landbouwkundige ontwikkeling voorrang boven de ruimtevrage vanuit andere functies. Het gebied is uitermate geschikt voor vrijwel alle vormen van grondgebonden landbouw. Op de ambitiekaart is het gebied aan de Vijcie aangeduid als 'grondgebonden landbouw – besloten landschappen'.

Het bestemmingsplan buitengebied is op 19 juni 2007 door de gemeenteraad van Werkendam vastgesteld. Het gehele gebied tussen Werkendam en snelweg A27 heeft de bestemming 'Agrarisch gebied' zonder nadere aanduiding ten gevolge van natuur of cultuurhistorie. De beoogde locatie voor nieuwbouw aan de Vijcie ligt centraal in dit agrarisch gebied.

De Vijcie is bij uitstek geschikt voor het vestigen van een agrarisch bedrijf. Momenteel wordt ten noordwesten van de locatie een nieuw agrarisch bedrijf gesticht. In de directe omgeving zijn de afgelopen jaren diverse nieuwe agrarische bedrijven gebouwd. Deze nieuw gebouwde bedrijven zijn nog niet aanwezig op onderstaande luchtfoto.

De Noordwaard is een gebied dat is gelegen tussen Werkendam en het nationaal park de Biesbosch. Het is momenteel in overwegend agrarisch gebruik, maar zal op korte termijn worden ingericht in het kader van Ruimte voor de Rivier. Dit betekent dat overtollig rivierwater tijdelijk in de Noordwaard een plaats vindt, waardoor stroomafwaarts een verlaging van het peil mogelijk gemaakt wordt. Naast opvang van water wordt in de Noordwaard ruimte geboden aan natuurontwikkeling, recreatie en extensieve grondgebonden landbouw.

█ wil inspelen op deze ontwikkelingen en de beoogde bedrijfsvoering met zoekkoeien sluit naadloos aan op de nieuwe situatie die in de Noordwaard ontstaat.

De Overdiepse Polder, gelegen tussen Raamsdonksveer, Waspik en Waalwijk, is eveneens aangewezen als koploper project in het kader van Ruimte voor de Rivier. De polder tussen de Bergsche Maas en het Oude Maasje wordt geschikt gemaakt om bij hoge waterstanden overtollig rivierwater op te vangen. Een aantal agrarische bedrijven wordt op terpen herbouwd en de overige bedrijven dienen elders ruimte te vinden voor voortzetting van hun bedrijf. Dit leidt er toe dat de vraag naar courante agrarische bedrijven in de omgeving wordt opgestuwd.



4. Geschikt agrarisch bedrijf

Bedrijfskenmerken

█ heeft een duidelijke toekomstvisie. Het agrarische bedrijf ontwikkelt zich tot een gezinsbedrijf met zoogkoeien en sierheesters als twee volwaardige takken. De totale bedrijfsoppervlakte bedraagt circa 40 hectare. Een nieuwe locatie moet geschikt zijn voor het huisvesten van vee en het verwerken van snijheesters en daarnaast mogelijkheden bieden voor toekomstige uitbreiding.

Voor de zoogkoeien dient in de directe omgeving grond beschikbaar te zijn die zich leent voor extensieve begrazing. Dit kunnen bijvoorbeeld uiterwaarden of percelen van terreinbeherende instanties zijn, die tegen een gereduceerd tarief gepacht kunnen worden. De ontwikkelingen in de Noordwaard bieden goede mogelijkheden voor het inscharen van zoogkoeien.

Een geschikt agrarisch bedrijf beschikt in ieder geval over een agrarische bedrijfswoning. De zoogkoeien moeten dagelijks gecontroleerd worden en bij het afkalven is constante controle noodzakelijk. De werkzaamheden met snijheesters zijn bijzonder arbeidsintensief.

De bestaande gronden die █ pacht of in eigendom heeft liggen in de directe omgeving en kunnen alleen in de bedrijfsvoering ingepast worden als een nieuwe locatie op korte afstand gelegen is.

Gebied

De specifieke kenmerken van de agrarische bedrijfsvoering van █ beperken de straal waarbinnen gezocht kan worden naar een geschikt bestaand agrarisch bedrijf. Dit wordt nog versterkt door sociale en economische aspecten.

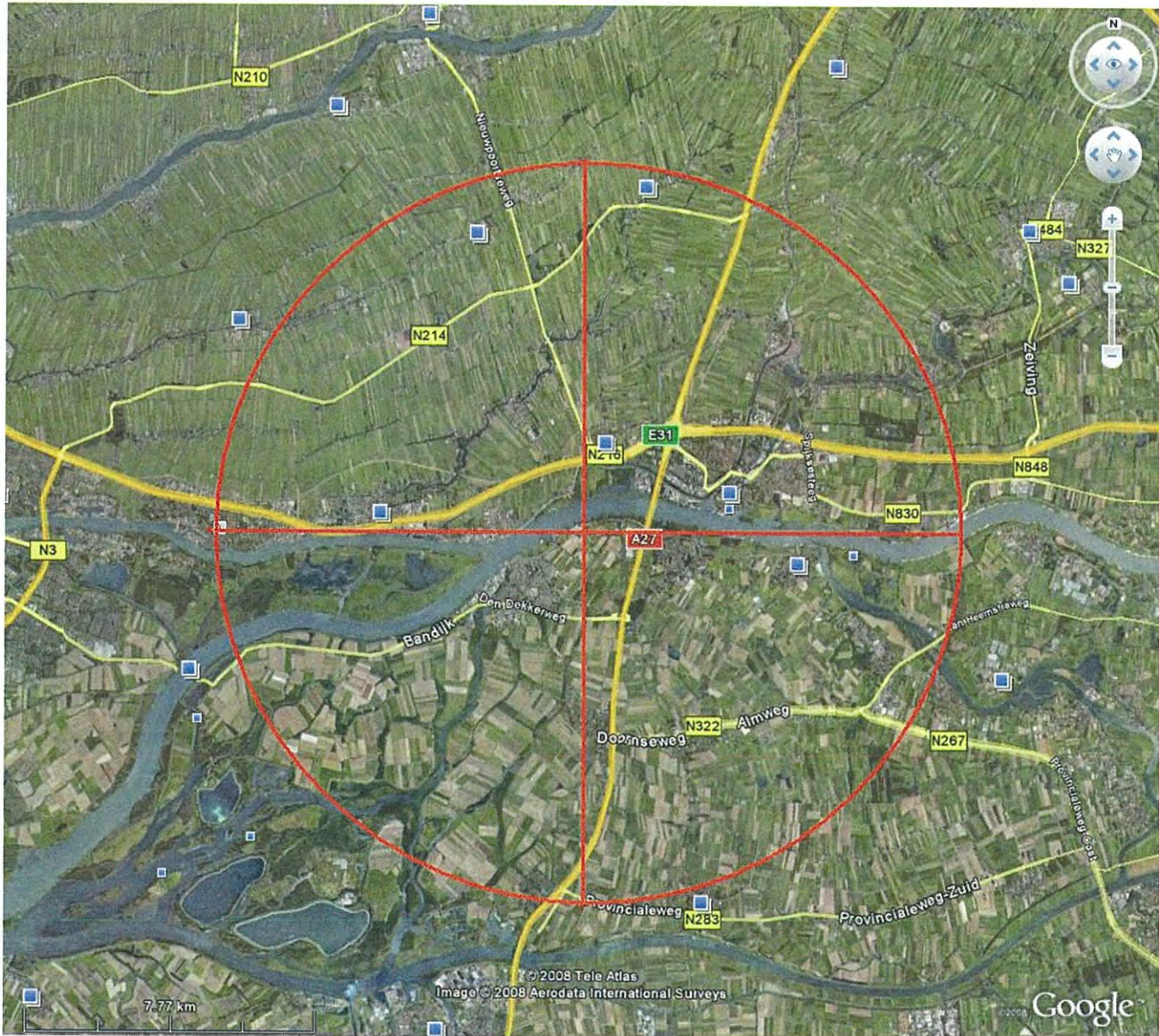
█ bestaat uit vader, moeder en drie opgroeiende kinderen in de leeftijd van 8, 12 en 15 jaar. De familie is sterk geworteld in de omgeving en is betrokken bij de plaatselijke kerk en het verenigingsleven. De kinderen gaan in Werkendam naar school. Deze sociale aspecten maken dat het voor █ niet wenselijk is om op ruime afstand van de huidige locatie een doorstart te maken.

Het rendement van het agrarische bedrijf van █ is toereikend om een redelijk gezinsinkomen te verdienen. Financiële middelen om nieuwbouw te plegen moeten grotendeels voorhanden komen door de verkoop van de huidige bedrijfslocatie. Door deze nieuwbouw te realiseren op een perceel aan de Vijcie dat reeds in eigendom is, is sprake van een verantwoorde investering.

De bedragen die gemoeid zijn met de aankoop van een volledig courant agrarisch bedrijf, maken het behalen van een positief bedrijfseconomisch resultaat onmogelijk. Prijzen voor deze bedrijven worden bepaald door collega ondernemers die voor stadsuitbreiding of industrie zijn weggekocht. Daarnaast is het risico dat samenhangt met het afstoten van de buitenkavels en aankopen van nieuwe kavels op een andere locatie niet verantwoord.

Conform de provinciale beleidsregels is het gebruikelijk is dat een zoekgebied met een straal van 10 kilometer wordt getrokken rondom de huidige bedrijfslocatie. Ondanks de getrokken straal van ca. 10 km, kan de rijafstand over de weg namelijk een stuk hoger zijn. Op het moment dat dit meer is dan 12,5 km, wordt de locatie ook als ongeschikt beoordeeld.

Een afstand van 25 km overbruggen om van bedrijfslocatie naar cultuurgronden te rijden is niet reëel en niet wenselijk. De ligging met een rij- afstand van hemelsbreed meer dan 10 km (over de weg meer) van de bedrijfsgebouwen naar de grond is daarom onacceptabel. Ook de AAB adviseert dat verplaatsing in omgeving van de cultuurgronden noodzakelijk is. Het zoekgebied voor de [REDACTED] is weergegeven op de onderstaande figuur.



5. Aanbod agrarische bedrijven

Om een goed overzicht te verkrijgen van het aanbod van agrarische bedrijven in het zoekgebied gedurende de periode 2004 t/m 2007 is gebruik gemaakt van twee bronnen. Objectieve informatie wordt verkregen van het Kadaster en aangevuld met informatie die is verkregen van agrarische makelaars die in het gebied actief zijn.

Bij het Kadaster is een overzicht opgevraagd van alle agrarische transacties die in genoemde periode in het gebied hebben plaatsgevonden en die geïnclassificeerd zijn als 'boerderij'. Transacties die betrekking hebben op bijvoorbeeld grasland en bouwland zijn niet meegenomen in de analyse, omdat bij deze verkopen geen bedrijfsgebouwen betrokken zijn. In onderstaande tabel is een kort overzicht opgenomen van de transacties die hebben plaatsgevonden. In bijlage vindt u de volledige informatie die door het Kadaster over de transacties is aangeleverd.

Nr	Jaar	Plaats
1	2007	Wijk en Aalburg
2	2006	Genderen
3	2006	Dussen
4	2005	Drongelen
5	2005	Drongelen
6	2005	Woudrichem
7	2005	Werkendam
8	2004	Wijk en Aalburg
9	2004	Veen
10	2004	Uitwijk

Om het beeld te completeren is bij verschillende agrarische makelaars die in de omgeving werkzaam zijn navraag gedaan over het aanbod van agrarische bedrijven. Onderstaand vindt u een schematisch overzicht van deze bedrijven. In de bijlage is per bedrijf beknopte verkoopinformatie opgenomen.

Makelaar	Type bedrijf	Plaats
Agriteam	Landbouwschuur	Dussen
Agriteam	Melkveebedrijf	Eethen
Klijzen Makelaardij	Landbouwgrond	Dussen
DLV Makelaardij	Akkerbouwbedrijf	Werkendam
DLV Makelaardij	Akkerbouwbedrijf	Werkendam

6. Analyse geschiktheid

In het voorgaande hoofdstuk is op basis van twee informatiebronnen een overzicht gegeven van de agrarische bedrijven die in de periode 2004 – 2007 verkocht zijn of te koop zijn. In dit hoofdstuk wordt per bedrijf geanalyseerd of het geschikt is voor hervestiging van het bedrijf van [REDACTED]. Waar de informatie van het Kadaster of de makelaar over een bepaald object niet voldoende duidelijkheid geeft is de betreffende boerderij ter plaatse bekeken en beoordeeld op geschiktheid voor hervestiging.

Informatie Kadaster

Analyse 1

Het in 2007 verkochte object aan de Polstraat 38 in Wijk en Aalburg betreft een woonboerderij die is gelegen op een ruim perceel van bijna 1,3 ha. Het object wordt al geruime tijd niet meer bedrijfsmatig gebruikt. In de directe omgeving bevinden zich diverse burgerwoningen, zodat vestiging van een veehouderij niet wenselijk is.

Analyse 2

Het object aan de Meerhoek 14 in Genderen betreft een woonboerderij op een perceel van 762 m² en is vanwege de geringe oppervlakte en ligging niet geschikt voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf.

Analyse 3

Het object aan de Hoek 47 in Dussen betreft een woonboerderij op een ruim perceel van bijna 2,0 ha. Hoewel de oppervlakte zich leent voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, wordt het object al geruime tijd niet meer bedrijfsmatig gebruikt. In de directe omgeving bevinden zich diverse burgerwoningen, zodat vestiging van een veehouderij niet gewenst is.

Analyse 4

Het object aan de Hagoort ongenummerd in Drongelen betreft een agrarisch object van ruim een hectare, dat met meer onroerend goed verkocht is in 2005. Het betreft een akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning en grote schuren, gelegen in een concentratie van bebouwing aan de Hagoort. De nabijheid van enkele burgerwoningen belemmert het omschakelen naar veehouderij ter plaatse, zodat de locatie niet geschikt is voor hervestiging van het bedrijf van [REDACTED].

Analyse 5

Het eveneens aan de Hagoort gelegen object betreft een agrarische bedrijfswoning die met meer onroerend goed verkocht is en momenteel particulier gebruikt wordt als woonboerderij. Het object is gelegen in dezelfde bebouwingsconcentratie als het eerder genoemde akkerbouwbedrijf en is niet geschikt voor hervestiging.

Analyse 6

Het object aan de Parallelweg 100 in Woudrichem betreft een agrarische bedrijfswoning op een perceel van 6000 m², dat met meer onroerend goed verkocht is. Het object is gelegen aan de rand van de kern en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is inmiddels verwijderd. Vanwege de ligging is het object niet geschikt voor hervestiging. Op dit moment is het object dan ook in gebruik als burgerwoning.

Analyse 7

Het object aan de Kerkeinde 56 heeft een oppervlakte van circa 2700 m² en is met meer onroerend goed verkocht. Het betreft een karakteristieke boerderijwoning in een bebouwingslint. Het merendeel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt en het object wordt momenteel als burgerwoning gebruikt. Vanwege de ligging is

het object niet geschikt voor hervestiging. De agrariër die voorheen werkzaam was aan de Kerkeinde 56 heeft zich op een nieuwe locatie in het buitengebied gevestigd.

Analyse 8

Het object aan de Veldstraat 2 te Wijk en Aalburg betreft een woonboerderij op een perceel van 1100 m². Vanwege de geringe oppervlakte is het object niet geschikt voor het vestigen van een agrarisch bedrijf.

Analyse 9

Het object aan de Maasdijk 433 te Veen betreft een boerderij met boomgaard op een perceel van 2425 m², dat met meer onroerend goed verkocht is. Het betreft een woning met oude niet functionele bedrijfsgebouwen, gelegen in een bebouwingslint met diverse burgerwoningen in de diverse nabijheid. Er is geen sprake van aansluitend aan de bedrijfsgebouwen gelegen landbouwgrond. Het object is niet geschikt voor hervestiging.

Analyse 10

Het object aan de Smidstraat 2 te Uitwijk betreft een woonboerderij op een perceel van 5880 m². De beperkte oppervlakte maakt het object ongeschikt voor het vestigen van een agrarisch bedrijf. Daarnaast is het object gelegen aan de rand van de kern.

Conclusie

Het merendeel van de bedrijven die in de periode 2004 – 2007 verkocht zijn en van het Kadaster het predicaat 'boerderij' krijgen, blijkt in de praktijk als woonboerderij in gebruik. Deze objecten zijn door hun beperkte oppervlakte en/of ligging nabij burgerwoningen niet geschikt voor het vestigen van een agrarisch bedrijf. De objecten die wel bedrijfsmatig gebruikt worden voor agrarische activiteiten voldoen niet aan de eisen die [REDACTED] stelt aan een nieuwe locatie. Met name de omvang, aanwezige bedrijfsgebouwen en ligging vormen hierbij een probleem.

Informatie makelaars

Landbouwschuur Dussen

Bij de landbouwschuur aan de Pleunensteeg is geen bedrijfswoning aanwezig. De makelaar van Agriteam geeft aan dat het twijfelachtig is of ter plaatse een agrarische bedrijfswoning gebouwd mag worden.

Door de arbeidsintensieve teelt van snijheesters en het constante toezicht op de zoogkoeien is wonen bij het bedrijf noodzakelijk. Het ontbreken van een woning maakt het object niet geschikt voor hervestiging van het bedrijf van [REDACTED].

Tevens is het aangelegen perceel niet groot genoeg voor de uitloop van de koeien en de teelt van de snijheesters. Dit is wel noodzakelijk gelet op het grondgebonden karakter van het nieuwe bedrijf van de [REDACTED].

Melkveebedrijf Eethen

Agriteam biedt een melkveebedrijf aan dat is gelegen tegen de bebouwde kom van Eethen. De ligging nabij burgerwoningen maakt het bedrijf minder geschikt voor het hervestigen van een veehouderij. Daarnaast maakt de specialistische inrichting als melkveebedrijf het object voor [REDACTED] te duur. Het huisvesten van zoogkoeien kan in sobere gebouwen geschieden en machines en inrichting voor het melken van vee zijn niet noodzakelijk. De vraagprijs van het bedrijf is hier wel mede op gebaseerd. Hoewel het bedrijf momenteel niet meer te koop wordt aangeboden, blijkt uit kadastrale recherche dat de boerderij in de periode 2002 – 2008 niet verkocht is. Uit navraag bij Agriteam blijkt dat de bedrijfslocatie in beeld is voor de bouw van enkele burgerwoningen, zodat de geschiktheid voor agrarische activiteiten verder afneemt.

Melkveebedrijf Meeuwen

Klijzen makelaardij biedt een melkveebedrijf aan dat is gelegen aan de Meeuwensesteeg te Meeuwen. De oppervlakte van de huiskavel bedraagt ruim 25 ha en de bedrijfsgebouwen bestaan onder andere uit een ligboxenstal met melkstal, jongveeststal en werktuigenberging.

De specialistische inrichting als melkveebedrijf maakt het bedrijf voor [REDACTED] te duur. Het huisvesten van zoogkoeien kan in sobere gebouwen geschieden en machines en inrichting voor het melken van vee zijn niet noodzakelijk.

De vraagprijs van het bedrijf is hier wel mede op gebaseerd en door de [REDACTED] dienen een aantal verbouwingen te worden doorgevoerd welke eveneens extra investeringen met zich meebrengen, welke een verantwoorde investering in een nieuw bedrijf in de weg staan.

Dit object staat niet meer te koop of is inmiddels verkocht.

Landbouwgrond Dussen

De landbouwgrond die Klijzen Makelaardij in Dussen aanbiedt maakt onderdeel uit van een melkveebedrijf. De ligging en oppervlakte bieden mogelijkheden voor de agrarische bedrijfsvoering, maar later blijkt dat de bedrijfsgebouwen niet verkocht worden. Aangezien de bedrijfsgebouwen niet verkocht worden, is het hervestigen van het bedrijf van [REDACTED] op deze locatie niet mogelijk. Deze gronden zijn aangekocht door het waterschap met de bedoeling een regionale waterberging te realiseren. De landbouwgronden verliezen daarmee hun agrarische bestemming.

Akkerbouwbedrijf Werkendam

Het door DLV Makelaardij aangeboden akkerbouwbedrijf aan de Galeiweg 3 te Werkendam is gelegen in de Noordwaard. Dit gebied zal zijn agrarische functie grotendeels verliezen. Het hervestigen van een agrarisch bedrijf op deze locatie is niet waarschijnlijk.

Daarnaast is de bedrijfsoppervlakte van 77 ha voor [REDACTED] te groot en zal de aankoop van dit bedrijf een grotere investering met zich meebrengen dan dat de huidige locatie mogelijk zal kunnen opbrengen. Daarnaast is nog steeds niet duidelijk wat er met de huidige bedrijfslocatie aan het Kerkeinde zal gaan gebeuren, waardoor op voorhand moeilijk in te schatten is voor welke prijs de huidige locatie zal worden verkocht.

Op korte afstand ligt een aaneengesloten perceel landbouwgrond van 53 ha. Hiervoor geldt dezelfde argumentatie.

Het object staat niet meer te koop of is inmiddels verkocht.

Akkerbouwbedrijf Werkendam

Het akkerbouwbedrijf aan de Grotewardweg 10 te Werkendam biedt goede mogelijkheden voor agrarische bedrijvigheid. De oppervlakte van 58 ha is voor [REDACTED] echter te groot.

De aanwezige bedrijfsgebouwen zijn gedateerd maar kunnen in de bedrijfsvoering benut worden. Hiermee gaan echter extra investeringen in het opknappen van de bedrijfsgebouwen gepaard, welke een verantwoorde investering van de [REDACTED] in de weg staan.

Hoewel het bedrijf momenteel niet meer te koop wordt aangeboden, blijkt uit kadastrale recherche dat de boerderij in de periode 2002 – 2007 niet verkocht is.

Het object staat niet meer te koop of is inmiddels verkocht.

Daarnaast zijn er buiten het zoekgebied een aantal locaties nader onderzocht, die om diverse redenen niet in aanmerking komen voor hervestiging van het bedrijf van de [REDACTED]

Het betreft de volgende objecten:

Akkerbouwbedrijf Terheijden

Het gemengde akkerbouw en varkensbedrijf dat Klijsen makelaardij in Terheijden te koop aanbiedt is op grote afstand gelegen van het zoekgebied en daardoor niet geschikt voor het hervestigen van het bedrijf van [REDACTED]. Daarnaast zijn de bedrijfsgebouwen en woning gedateerd en is het bedrijf ingericht voor intensieve veehouderij.

Dit object wordt niet meer te koop aangeboden of is inmiddels verkocht.

Akkerbouwbedrijf Hooge Zwaluwe

Staal Makelaars biedt een akkerbouwbedrijf aan de Brandpolderweg 2 te Hooge Zwaluwe aan, met een oppervlakte van ruim 50 ha. De oppervlakte en ligging in het agrarisch gebied geven ruimte aan bedrijfsmatige agrarische activiteiten. De bedrijfsgebouwen zijn gedateerd en voor het huisvesten van zoogkoeien moeten aanpassingen doorgevoerd worden.

De aankoop van een dermate groot bedrijf en de investering in de aanpassing van de gebouwen is met het ontbreken van de zekerheid voor de invulling van de bestaande locatie niet verantwoord te noemen.

Conclusie

De agrarische bedrijven die door makelaars in de periode 2004 – 2007 te koop zijn aangeboden voldoen om diverse redenen niet aan de eisen die [REDACTED] stelt aan een bestaande locatie. Daarnaast worden een aantal objecten niet meer te koop aangeboden of zijn ze reeds verkocht.

Aanvullend onderzoek

Het onderzoek naar vrijkomende agrarische bedrijfslocaties is daarnaast in december 2008 geactualiseerd en verder aangevuld met een nog een aantal andere makelaars buitenom de hiervoor genoemde makelaars die actief zijn in deze regio en in het aangegeven zoekgebied.

Binnen het aangegeven zoekgebied zijn naast de genoemde makelaars eveneens de volgende makelaars actief:

1. Agriteam te Woudrichem;
2. Klijsen Makelaardij te Oosterhout;
3. Schalk Makelaardij te Rijsbergen;
4. Van Hoven en Oomen te Ulvenhout;
5. Van Kraats Onroerend Goed te Beesd
6. ZLTO Vastgoed te Tilburg;
7. Staal Makelaars te Oosterhout.
8. DLV Makelaardij

1. Agriteam te Woudrichem

De landbouwschuur aan de Pleunensteeg in Dussen is nog steeds te koop bij Agriteam. De reden voor het niet geschikt zijn van deze locatie is in het voorgaande hoofdstuk nader uitgewerkt. Met name het ontbreken van voldoende huiskavel maakt het object ongeschikt voor hervestiging van het grondgebonden agrarisch bedrijf van de [REDACTED]

2. Klijsen Makelaardij te Oosterhout

Klijsen Makelaardij heeft op dit moment geen objecten te koop binnen het aangegeven zoekgebied.

3. Schalk Makelaardij te Rijsbergen

Schalk Makelaardij heeft op dit moment geen objecten te koop binnen het aangegeven zoekgebied.

4. Van Hoven en Oomen te Ulvenhout

Van Hoven en Oomen heeft op dit moment geen objecten te koop binnen het aangegeven zoekgebied

5. Van Kraats Onroerend Goed te Beesd

Van Kraats Onroerend Goed heeft op dit moment geen objecten te koop binnen het aangegeven zoekgebied.

6. ZLTO Vastgoed te Tilburg

ZLTO Vastgoed heeft op dit moment geen objecten te koop binnen het aangegeven zoekgebied.

7. Staal Makelaars te Oosterhout

Staal Makelaars heeft op dit moment geen objecten te koop binnen het aangegeven zoekgebied.

8. DLV Makelaardij

DLV Makelaardij heeft op dit moment geen objecten te koop binnen het aangegeven zoekgebied.

7. Zoektocht naar vervangende locatie

██████████ wil zich in de nabije toekomst volledig richten op agrarische activiteiten. Sinds enkele jaren verdiepen zij zich actief in markt voor agrarisch onroerend goed, om een goede vervangende agrarische locatie te kunnen verwerven.

Naast het inwinnen van informatie over boerderijen die in daadwerkelijk te koop worden aangeboden heeft ██████████ de afgelopen jaren de agrarische vakbladen doorgespit op zoek naar relevante artikelen en advertenties voor onroerend goed. Daarnaast zijn landbouwbeurzen in Gorinchem en Den Bosch bezocht en hebben gesprekken plaatsgevonden met diverse makelaars die bemiddelen in agrarisch onroerend goed.

In 2005 is veel tijd gestoken in het onderzoeken van de mogelijkheid tot hervestiging op een locatie aan De Werken 2 in Werkendam, die door de eigenaar rechtstreeks aan ██████████ te koop werd aangeboden. Het object was op dat moment in gebruik voor niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten.

Vanwege het ontbreken van een bedrijfswoning ter plaatse en met name vanwege het feit dat geen duidelijkheid gegeven kon worden over de mogelijkheden op de huidige locatie van ██████████ aan de Kerkeinde en de daarmee samenhangende financiële onzekerheid, is hervestiging op deze locatie niet mogelijk gebleken.

De hierboven genoemde bestaande agrarische bedrijven zijn om uiteenlopende redenen niet geschikt bevonden voor de hervestiging van het agrarische bedrijf van ██████████. In het voorgaande hoofdstuk is per bedrijf de geschiktheid voor hervestiging geanalyseerd. Het opvragen van een grote hoeveelheid informatie bij agrarische makelaars en het bekijken van diverse bedrijven heeft bij ██████████ inmiddels tot het inzicht geleid dat hervestiging van hun bedrijf op een bestaande agrarische locatie niet mogelijk is. De analyse die in hoofdstuk zes is uitgevoerd naar bestaande agrarische bedrijfslocaties in de omgeving van de bestaande locatie van de ██████████ in Sleeuwijk ondersteunt deze stelling.

8. Conclusie

In de voorliggende rapportage zijn de resultaten opgenomen van het onderzoek dat ZLTO Advies in opdracht van [REDACTED] heeft verricht naar de mogelijkheid om hun agrarische bedrijf te hervestigen op een bestaande locatie.

Hier toe is een analyse gemaakt van de eisen waaraan een bestaande agrarische locatie moet voldoen, gezien de huidige en gewenste bedrijfsopzet van [REDACTED]. De analyse is toegepast op de momenteel beschikbare vervangende locaties en locaties die in de periode 2004 – 2008 verkocht zijn.

Hier uit blijkt dat geen van de agrarische bedrijven aan de eisen voldoet. Gezien de specifieke kenmerken van het gebied en de bedrijfsvoering van [REDACTED] ligt het in de lijn der verwachting dat ook in de nabije toekomst geen geschikte bestaande agrarische locaties voorhanden zullen zijn voor hervestiging.

Daarnaast is het van belang te weten wat er met de huidige bedrijfslocatie zal gaan gebeuren, alvorens er kan worden gekeken wat er met een mogelijke nieuwe locatie dient te worden gedaan.

De conclusie van deze rapportage luidt derhalve dat hervestigen van het agrarisch bedrijf van de [REDACTED] op een bestaande agrarische locatie voor alsnog niet mogelijk is.

In combinatie met het Adviesrapport bedrijfsontwikkeling dat door ZLTO Advies is opgesteld biedt deze rapportage voldoende grond om medewerking te verlenen aan het vestigen van een nieuw agrarisch bedrijf door [REDACTED].

Bijlage 1

Jaar: 2007
Plaats: Wijk en Aalburg
Nummer analyse: 1

Print

Akte-nummer	4 5196200129
Koop/Veiling	K
Datum	30-3-2007
Burgerlijke gemeente	AALBURG
Adres	POLSTR 38
Perceel	ABG00F 01462G0000
Oppervlakte (m ²)	12845
Koopsom (EUR)	690.000
<u>Meer onroerend goed indicatie</u>	N
Omschrijving	WONEN (AGRARISCH)
<u>Zakelijk recht code</u>	VE
<u>Belemmering</u>	
<u>Vervreemder NNP code</u>	
<u>Verkrijger NNP code</u>	
Familietransactie	N

Klikken op Meer onroerend goed indicatie "J" geeft een overzicht van alle aan de betreffende transactie gerelateerde percelen

Print
Terug

Jaar: 2006
Plaats: Genderen
Nummer analyse: 2

Print

Akte-nummer	4 5079200045
Koop/Veiling	K
Datum	5-10-2006
Burgerlijke gemeente	AALBURG
Adres	MEERHOEK 14
Perceel	ABG00D 01438D0003
Oppervlakte (m ²)	762
Koopsom (EUR)	255.000
<u>Meer onroerend goed indicatie</u>	N
Omschrijving	WONEN (AGRARISCH)
<u>Zakelijk recht code</u>	VE
<u>Belemmering</u>	
<u>Vervreemder NNP code</u>	
<u>Verkrijger NNP code</u>	
Familietransactie	N

Klikken op Meer onroerend goed indicatie "J" geeft een overzicht van alle aan de betreffende transactie gerelateerde percelen

Print
Terug

Jaar: 2006
Plaats: Dussen
Nummer analyse: 3

Print

Akte-nummer	4 1546200152
Koop/Veiling	K
Datum	3-5-2006
Burgerlijke gemeente	DUSSEN
Adres	HOEK 47
Perceel	DSN03S 00587G0000
Oppervlakte (m ²)	19930
Koopsom (EUR)	1.022.500
<u>Meer onroerend goed indicatie</u>	N
Omschrijving	WONEN (AGRARISCH)
<u>Zakelijk recht code</u>	VE
<u>Belemmering</u>	MW
<u>Vervreemder NNP code</u>	
<u>Verkrijger NNP code</u>	BV
Familietransactie	N

Klikken op Meer onroerend goed indicatie "J" geeft een overzicht van alle aan de betreffende transactie gerelateerde percelen

Print
Terug

Jaar: 2005
Plaats: Drongelen
Nummer analyse: 4

Print

Akte-nummer	4 1535000155
Koop/Veiling	K
Datum	29-8-2005
Burgerlijke gemeente	AALBURG
Adres	HAGOORT 0
Perceel	ABG00B 00723G0000
Oppervlakte (m ²)	10550
Koopsom (EUR)	910.000
<u>Meer onroerend goed indicatie</u>	J
Omschrijving	BEDRIJVGHEID (AGRAR
<u>Zakelijk recht code</u>	VE
<u>Belemmering</u>	
<u>Vervreemder NNP code</u>	
<u>Verkrijger NNP code</u>	
Familietransactie	N

Klikken op Meer onroerend goed indicatie "J" geeft een overzicht van alle aan de betreffende transactie gerelateerde percelen

Print
Terug

Jaar: 2005
Plaats: Drongelen
Nummer analyse: 5

Print

Akte-nummer	4 1529100006
Koop/Veiling	K
Datum	4-4-2005
Burgerlijke gemeente	AALBURG
Adres	HAGOORT 7
Perceel	ABG00B 01094G0000
Oppervlakte (m ²)	7490
Koopsom (EUR)	472.500
<u>Meer onroerend goed indicatie</u>	J
Omschrijving	WONEN (AGRARISCH)
<u>Zakelijk recht code</u>	VE
<u>Belemmering</u>	
<u>Vervreemder NNP code</u>	
<u>Verkrijger NNP code</u>	
Familietransactie	N

Klikken op Meer onroerend goed indicatie "J" geeft een overzicht van alle aan de betreffende transactie gerelateerde percelen

Print
Terug

Jaar: 2005
Plaats: Woudrichem
Nummer analyse: 6

Print

Akte-nummer	4 1537700029
Koop/Veiling	K
Datum	27-10-2005
Burgerlijke gemeente	WOUDRICHEM
Adres	PARALLELWG 100
Perceel	WDC00I 01087D0001
Oppervlakte (m ²)	6105
Koopsom (EUR)	392.000
<u>Meer onroerend goed indicatie</u>	J
Omschrijving	WONEN (AGRARISCH)
<u>Zakelijk recht code</u>	VE
<u>Belemmering</u>	BZ
<u>Vervreemder NNP code</u>	BV
<u>Verkrijger NNP code</u>	
Familietransactie	N

Klikken op Meer onroerend goed indicatie "J" geeft een overzicht van alle aan de betreffende transactie gerelateerde percelen

Print
Terug

Jaar: 2005
Plaats: Werkendam
Nummer analyse: 7

Print

Akte-nummer	4 1532100053
Koop/Veiling	K
Datum	16-6-2005
Burgerlijke gemeente	WERKENDAM
Adres	KERKEINDE 56
Perceel	WKD00R 01680G0000
Oppervlakte (m ²)	2710
Koopsom (EUR)	725.000
<u>Meer onroerend goed indicatie</u>	J
Omschrijving	WONEN (AGRARISCH)
<u>Zakelijk recht code</u>	VE
<u>Belemmering</u>	BZ
<u>Vervreemder NNP code</u>	
<u>Verkrijger NNP code</u>	
Familietransactie	N

Klikken op Meer onroerend goed indicatie "J" geeft een overzicht van alle aan de betreffende transactie gerelateerde percelen

Print
Terug

Jaar: 2004
Plaats: Wijk en Aalburg
Nummer analyse: 8

Print

Akte-nummer	4 1521900195
Koop/Veiling	K
Datum	4-10-2004
Burgerlijke gemeente	AALBURG
Adres	VELDSTR 2
Perceel	ABG00F 00223D0003
Oppervlakte (m ²)	1100
Koopsom (EUR)	445.000
<u>Meer onroerend goed indicatie</u>	N
Omschrijving	WOONBOERDERIJ ERF TU
<u>Zakelijk recht code</u>	VE
<u>Belemmering</u>	
<u>Vervreemder NNP code</u>	
<u>Verkrijger NNP code</u>	
Familietransactie	N

Klikken op Meer onroerend goed indicatie "J" geeft een overzicht van alle aan de betreffende transactie gerelateerde percelen

Print
Terug

Jaar: 2004
Plaats: Veen
Nummer analyse: 9

Print

Akte-nummer	4 1514600142
Koop/Velling	K
Datum	29-3-2004
Burgerlijke gemeente	AALBURG
Adres	MAASDK 433
Perceel	ABG00E 00230D0001
Oppervlakte (m ²)	2425
Koopsom (EUR)	325.000
<u>Meer onroerend goed indicatie</u>	J
Omschrijving	BOEDERIJ BOOMGAARD T
<u>Zakelijk recht code</u>	VE
<u>Belemmering</u>	BZ
<u>Vervreemder NNP code</u>	
<u>Verkrijger NNP code</u>	
Familietransactie	N

Klikken op Meer onroerend goed indicatie "J" geeft een overzicht van alle aan de betreffende transactie gerelateerde percelen

Print
Terug

Jaar: 2004
Plaats: Uitwijk
Nummer analyse: 10

Print

Akte-nummer	4 1520900096
Koop/Veiling	K
Datum	2-9-2004
Burgerlijke gemeente	WOUDRICHEM
Adres	SMIDSTR 2
Perceel	WDC00G 01122G0000
Oppervlakte (m ²)	5880
Koopsom (EUR)	650.000
<u>Meer onroerend goed indicatie</u>	N
Omschrijving	WOONHUIS ANNEX BOERD
<u>Zakelijk recht code</u>	VE
<u>Belemmering</u>	
<u>Vervreemder NNP code</u>	
<u>Verkrijger NNP code</u>	
Familietransactie	N

Klikken op Meer onroerend goed indicatie "J" geeft een overzicht van alle aan de betreffende transactie gerelateerde percelen

Print
Terug

Agri Team, uw regionale agrarische makelaar

Als agrarische gespecialiseerde regiomakelaar beseffen we als geen ander hoe belangrijk ondernemerschap is voor u. Uw toekomstplannen kunnen behoorlijk gecompliceerd en ingrijpend zijn. AgriTeam is uw klankbord en vertrouwenspartner, voor optimaal advies en begeleiding bij alle zaken die met agrarisch vastgoed en productierechten te maken hebben. Met de praktijkervaring van AgriTeam haalt u het maximale uit uw ondernemerschap.



Wilt u meer informatie over dit object? [Klik dan hier om informatie op te vragen.](#)

Plaats: Dussen, Eethen
Gemeente: Werkendam, Aalburg
Adres: **Dussen, Pleunensteeg** Eethen, De Langen Bruggert Eethen, Oudeweidsesteeg
Regio: Land van Heusden & Altena
Provincie: Noord-Brabant
Land: Nederland
Situering: Land van Heusden & Altena
Bestemming: Agrarisch
Object omschrijving: **Dussen, ca. 2.75 ha, Pleunensteeg, met landbouwschuur van 40 x 20**
Eethen, 2.16.80 ha, De Langen Bruggert Eethen, 4.98.00 ha, Oudeweidsesteeg, verkocht
Foto: Dussen
Type: Landbouwgronden
Omschrijving: Landbouwgronden in Land van Heusden & Altena.
Verkoopstatus: Te Koop
Vraagprijs: Nader overeen te komen.
Prijs vervolg: k.k.
Aanvaarding: In overleg.
Gronden: Diverse hectares.
Rechten: N.v.t.

Vestiging Woudrichem
Burg. v.d. Lelystraat 101a
4285 BK Woudrichem
Tel: 0183-307975
Fax: 0183-303040

Email: woudrichem@agriteam.nl
Website: www.agriteam.nl/woudrichem

106

Detail