Notitie: **Herontwikkeling Millstream**
Locatie: Heimolen 41, 4625 DC te Bergen op Zoom

Gilze, 12-06-2024 **Kenmerk:** EH/10256.039

In onderhavige notitie is een beknopte samenvatting gegeven van de herontwikkeling van Millstream gevestigd aan de Heimolen 41, 4625 DC te Bergen op Zoom. In deze notitie zal de aanleiding, huidige situatie en de beoogde situatie aan bod komen. De toetsing aan het beleid is uitgebreid beschreven in de motivering van het omgevingsplan.

Aanleiding

Doordat de locatie aan de Heimolen 41 te Bergen op Zoom, ook wel bekend als Millstream, is gelegen nabij de Brabantse Wal en beschikt over een grote natuurtoestemming (449 stuks rundvee), heeft het ministerie de locatie als piekbelaster aangewezen. De aanwijzing als piekbelaster ervaren initiatiefnemers als ingrijpend. Temeer omdat er al decennia tussen Millstream en Brabants Landschap een zeer goede relatie is waarbij ze vele percelen natuur, slikken en gorzen beheren. Op deze manier leveren initiatiefnemers hun bijdragen aan het in stand houden en verbeteren van de natuurontwikkeling. De goede samenwerking tussen initiatiefnemers dateert al uit het begin van de jaren 70 met de vader van initiatiefnemer. De huidige generatie en de generatie van de toekomst willen deze relatie met Brabants Landschap continueren.

Initiatiefnemers zijn continue op zoek naar kansen en mogelijkheden voor hun locatie ondanks dat door overheidsbeleid er ook vele bedreigingen op hen afkomen. Enerzijds is een idee om op de huidige voet de melkveehouderij met ruim 400 stuks rundvee in combinatie met een paardenhouderij te blijven exploiteren. Anderzijds hebben initiatiefnemers een grote ondernemingsdrive en staan zij open voor een metamorfose van de locatie. Doordat de dochter van initiatiefnemers op hoog niveau in de paardensport acteert en haar interesses voor de melkveehouderij beperkt zijn, overwegen initiatiefnemers om samen met de gemeente en provincie een gestructureerde transformatie te bewerkstelligen.

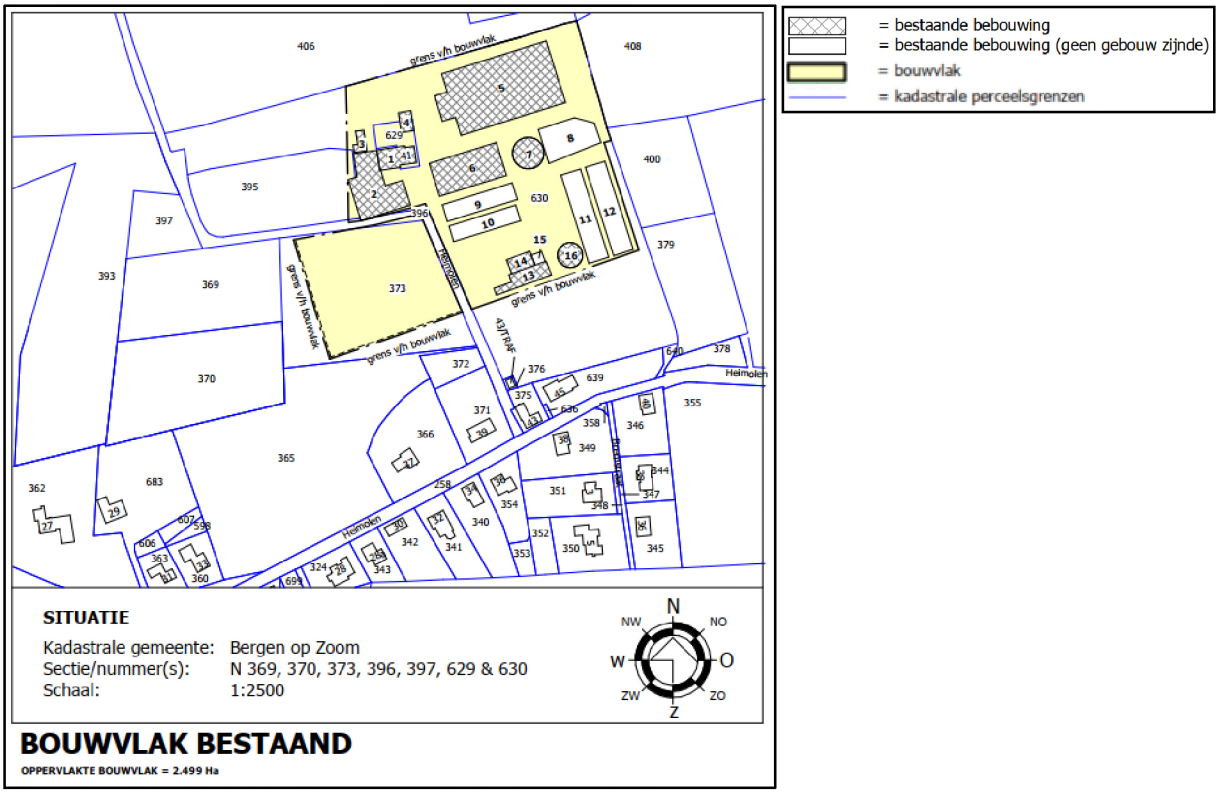
Deze transformatie zal een verdere uitbreiding van de paardenhouderij betreffen. De locatie zal een professionele paardenhouderij-locatie worden voor opleiding, instructie en africhting van paarden ten behoeve van eventing op nationaal en internationaal niveau. Er zullen op de locatie geen landbouwhuisdieren worden gehouden aangezien de locatie mee zal doen aan de LBV+ regeling.

Het vorenstaande is niet passend binnen het geldende omgevingsplan. Derhalve zal een wijziging van het omgevingsplan plaatsvinden ten behoeve van het mogelijk maken van de voornemens van initiatiefnemers.

Huidige situatie

De locatie aan de Heimolen 41 is gelegen in het buitengebied van Bergen op Zoom. Op een afstand van circa 300 meter ten noorden van het plangebied is de Brabantse Wal gelegen. Voor de locatie aan de Heimolen 41 is een natuurtoestemming geldend met 250 stuks melk- en kalfkoeien en 199 stuks vrouwelijk jongvee. Op de locatie zijn voorzieningen aanwezig ten behoeve van de melkveehouderij met een totale oppervlakte van 8.546 m^2, zie Afbeelding 1:

Van Dun Advies BV
Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T 013 519 94 58
Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015
E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
KvK 180 61 619
IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
BTW 809392720B01



Afbeelding 1: Uitsnede plattegrondtekening, bestaande situatie

Momenteel heeft de locatie aan de Heimolen 41 te Bergen op Zoom een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' toegekend gekregen met een oppervlakte van 19.476 m^2 waarbinnen gebouwd mag worden. Daarnaast is er een gekoppeld bouwvlak met een oppervlakte van 5.524 m^2 bij de locatie gelegen. In het totaal heeft de locatie dus een bouwperceel van 2,49 ha. In Afbeelding 2 zijn de geldende (belangrijkste van toepassing zijnde) bestemmingen en aanduidingen weergegeven als vlekkentekening.



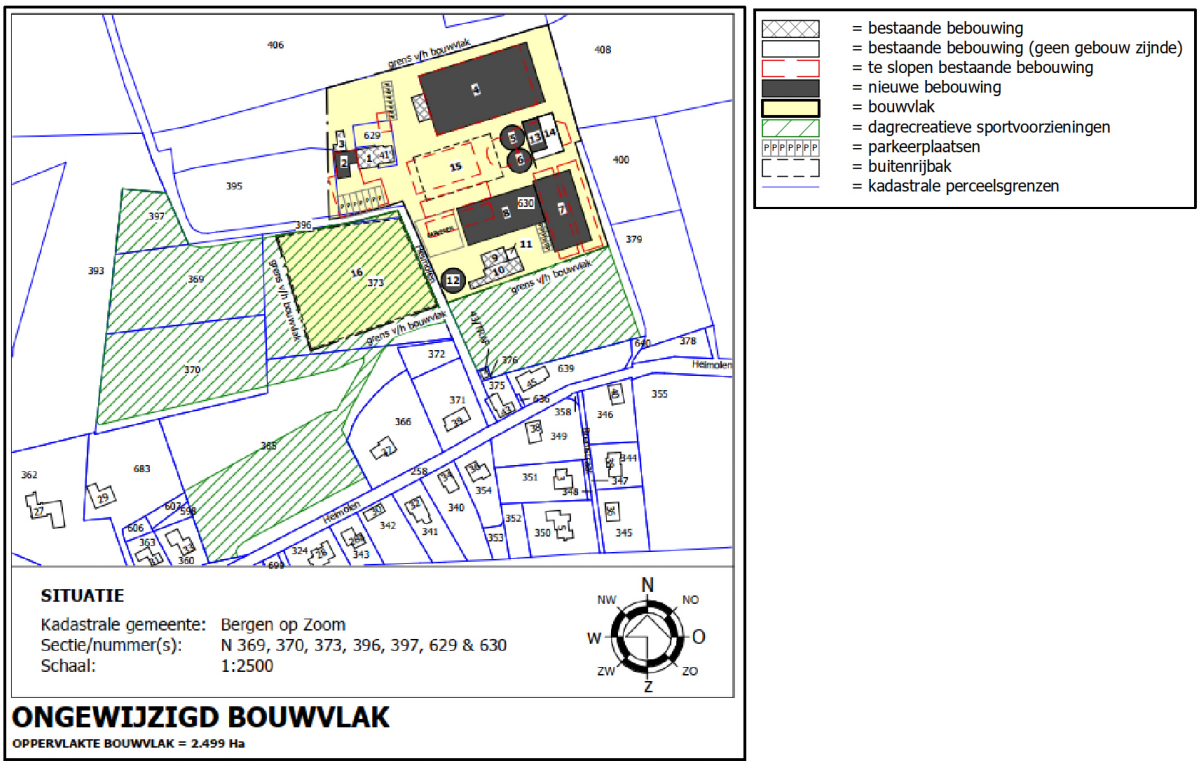
Afbeelding 2: Bestaande situatie, vlekkentekening

Beoogde situatie

Het uitgangspunt van de transformatie van de locatie bestaat uit het planologisch vastleggen van een paardenhouderij met nevenactiviteiten. De locatie zal een professionele paardenhouderij locatie worden voor opleiding, instructie en africhting van paarden (en personen) ten behoeve van eventing op nationaal en internationaal niveau. De huidige grootte van de locatie zal behouden blijven zoals deze reeds aanwezig is om een zo optimale locatie te creëren welke is voorzien van alle gemakken om de sport zo goed mogelijk te kunnen beoefenen. Alle bestaande bebouwing ten behoeve van de melkveehouderij zullen worden gesaneerd en er zal niet meer bebouwing voor in de plaats worden gerealiseerd, dit is onderstaand nader onderbouwd. Het gehele aanwezige bouwvlak behouden blijven ten behoeve van de nieuw te realiseren bebouwing en om een buitenrijbak aan te leggen ter plaatse van het gekoppelde bouwvlak. Om de beoogde buitenrijbak planologisch op de juiste manier te borgen is het noodzakelijk dat deze binnen het bouwvlak komt te liggen en derhalve is het van belang dat tevens het gekoppelde bouwvlak behouden blijft.

In onderstaande Afbeelding 3 is de gewenste te realiseren bebouwing weergegeven. Er zal een binnenrijbak worden gerealiseerd met paardenstallen, een stapmolen, longeerpiste, buitenbak, opslagloods, mestopslag. Daarnaast worden als nevenactiviteit een dierenkliniek gerealiseerd, 5 recreatieve nachtverblijven in de vorm van studio's/appartementen met ondersteunende horeca en er zullen evenementen/clinics worden georganiseerd in het kader van de eventingsport. Daarnaast is akkerbouw tevens een nevenactiviteit bij de paardenhouderij, dit wordt hierna nader beschreven.

In onderstaande afbeelding is de beoogde situatie weergegeven, er zal een totale oppervlakte van 7.778,5 m^2 aan bebouwing worden gerealiseerd. Dit leidt tot een afname van circa 770 m^2 bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie.



Afbeelding 3: Beoogde situatie

Naast het bovenstaande zal de beoogde ontwikkeling leiden tot een aanzienlijke afname in stikstofdepositie, namelijk 86,8% van de totale omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit. De ontwikkeling zal een positieve bijdragen leveren aan het naastgelegen Natura 2000-gebied.

In onderstaande afbeelding zijn de beoogde (belangrijkste van toepassing zijnde) bestemmingen en aanduidingen weergegeven als vlekkentekening.



Afbeelding 4: Beoogde situatie, vlekkentekening

Natuurbeheer en akkerbouw

Initiatiefnemer is intensief betrokken bij het onderhouden van natuur gronden in het natuurgebied de Brabantse Wal in samenwerking met Brabants Landschap. Samen met 3 andere veehouders in de omgeving vormt initiatiefnemer een groep die zicht aanmeld voor de extensiveringsregeling rondom Natura 2000-gebieden, meer specifiek de Brabantse Wal. De graslanden in eigendom van initiatiefnemer zullen worden ingezet als kruidenrijk grasland welke exensief zullen worden onderhouden. Dit houdt in dat er geen chemische onkruidbestrijding en kunstmest ingezet mag worden op de gronden. Daarnaast mag er beperkt drijfmest worden uitgereden op de gronden om het bodemleven en de grasmat zo gezond mogelijk te houden. Voor het onderhouden van kruidenrijkgrasland wordt een subsidie per hectare aangeboden middels de extensiveringsregeling.

Initiatiefnemer is namen met de andere veehouders hiermee toonaangevend voor de natuur op de Brabantse Wal. Tevens leidt het mee doen aan de extensiveringsregeling tot een nog intensievere samenwerking met Brabantslandschap.

Naast de intensievere samenwerking met Brabantslandschap gaat initiatiefnemer ook samenwerken met de partij Lsned (buisleidingstraat Nederland). Deze partij heeft namelijk ook natuurdoelen en initiatiefnemer gaat samen met de andere veehouders deze doelen invullen door gronden te beheren van Lsned. Deze gronden worden beheert zoals reeds beschreven met extensief onderhouden van kruidenrijkgrasland. Daarnaast is het ook mogelijk dat de gronden worden begraast door Hereford koeien of paarden.

Naast het natuurbeheer heeft initiatiefnemer tevens nog enkele gronden in eigendom waar gras op wordt verbouwd, dit gras zal worden gebruikt als ruwvoer voor de paarden die gehouden gaan worden. Daarnaast voert initiatiefnemer nog enkele loonwerkzaamheden uit voor derden.