



INVENTARISATIE AGRARISCHE BOUWKAVELS HOOFLIJNEN RESULTATEN

Gemeente Eijsden Margraten

Maart 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Wat was de vraag?	2
3. Werkwijze	3
4. Procesmatige hoofdlijnen	4
5. Inhoudelijke hoofdlijnen	5
5.1 Omvang agrarische bouw kavels.....	5
5.2 Welke agrarische activiteiten, gespecialiseerde bedrijven of gemengde bedrijven.....	5
5.3 Benut en onbenut gedeelte agrarische bouw kavel	7
5.4 Verleende, nog niet benutte omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijfsgebouwen	9
5.5 Staat/ouderdom van aanwezige bebouwing	10
5.6 Leegstand	12
5.7 Toekomstperspectief bedrijf	13
5.8 Waar liggen de bouw kavels ten opzichte van de zonering POL 2014?	14
Colofon	15

Inventarisatie van de agrarische bouwkavels in de gemeente Eijsden-Margraten – Hoofdpijnen resultaten

1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Eijsden-Margraten hebben wij – Werkbank BV – in de periode mei – oktober 2018 de agrarische bouwkavels in de gemeente geïnventariseerd door vooral gesprekken met de gebruikers te voeren. In deze notitie geven wij de werkwijze weer en presenteren we zowel de procesmatige als inhoudelijke hoofdlijnen.

De geïnventariseerde, feitelijke gegevens geven geen antwoord op de ruimtelijke inhoudelijke vraagstukken die aan de orde zijn. Het geeft wel input voor de vervolgstappen die moeten leiden tot antwoorden op deze vraagstukken.

2. Wat was de vraag?

De vraag was een inventarisatie van de agrarische bedrijven binnen de gemeente Eijsden-Margraten waarbij de volgende onderwerpen aan de orde moesten komen:

- Huidige omvang van agrarische bouwkavel;
- Soort van bedrijvigheid, bv melkveehouderij, akkerbouw, gemengd;
- Benut gedeelte agrarische bouwkavel (bebouwing en ander gebruik);
- Onbenut gedeelte agrarische bouwkavel;
- Areaal groen op en rond de bouwkavel;
- Verleende, nog niet benutte omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijfsloodsen;
- Staat/ouderdom van aanwezige bebouwing (wel/niet monumentaal, beeldbepalend, asbesthoudend);
- Leegstand
- Toekomstperspectief bedrijf (obv standaardopbrengst en standaard verdien capaciteit, bedrijfsopvolging, verbredingsactiviteiten);
- Ligging van het bedrijf in zijn omgeving (tov N2000, goudgroene/zilvergroene/bronsgroene zonerings, agrarische met waarden, agrarisch);
- Ligging in relatie tot de vier kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (reliëf, groen karakter, cultuurhistorisch erfgoed, contrast tussen open/besloten) aan de hand van Handvat Kern Kwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

3. Werkwijze

De onderstaande werkwijze is gevolgd:

- Op basis van het gegevensbestand van de gemeente hebben alle gebruikers van agrarische bouwkavels een mailing ontvangen met de aankondiging van het onderzoek;
- Deze gebruikers zijn daarna telefonisch benaderd voor het maken van een afspraak. Deze afspraak is vervolgens per mail bevestigd;
- In overleg met gemeente is voor de gesprekken met de gebruikers, een vragenlijst opgesteld met de onderwerpen genoemde onder 2;
- Gesprek op de locatie met de gebruiker(s) met als basis het beeldrapport met gegevens afkomstig van de gemeente. Dit beeldrapport is op juistheid gecontroleerd. Tevens is genoemde vragenlijst ingevuld.
- Digitale verwerking van de resultaten en gegevens.
- Rapportage aan gemeente. Deze rapportage bestaat uit:
 - Per bezocht bedrijf:
 - Het beeldrapport met de bestaande gegevens van de gemeente
 - De ingevulde vragenlijst
 - Bedrijfsomvang en -type volgens de algemeen toegepaste methode (NSO-typering).
 - Het gespreksverslag met onder andere de afwijkingen ten opzichte van de gegevens van het beeldrapport.
 - Voor alle bezochte bedrijven:
 - Database in de vorm van een Excel-bestand met de belangrijkste data per bezocht bedrijf. Tevens een Excel-bestand waarin alle data van de bezochte bedrijven zijn opgenomen en de data van de niet bezochte bedrijven die reeds aanwezig waren bij de gemeente.
 - Overzichtskaarten:
 - Ligging van het bedrijf in zijn omgeving (afstand natura 2000, goudgroen, zilvergroen, bronsgroen, agrarisch met waarden, agrarisch) – POL 2014
 - Ligging van het bedrijf in relatie tot de vier kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (reliëf, groen karakter, cultuurhistorisch erfgoed, contrast tussen open en besloten) aan de hand van Handvat Kern Kwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg.
 - Diverse data zijn tevens ter beschikking gesteld in de vorm van bestanden voor gebruik in Google Earth en in een GIS-systeem.

4. Procesmatige hoofdlijnen

- Het moederbestand van de agrarische bouwkavels omvat 216 adressen. Totaal zijn 152 bedrijven bezocht. Dit is 70%.
- Een enkele uitzondering daar gelaten zijn de gesprekken in een goede sfeer verlopen. In het algemeen mag de conclusie worden getrokken dat de gesprekken gewaardeerd werden. Op zich niet vreemd immers je hebt aandacht voor de mensen, voor hun situatie en hun bedrijf. De bezoeken hebben zowel overdag als in de avond plaatsgevonden.
- De niet bezochte bedrijven zijn in te delen in drie categorieën:
 - Wel telefonisch gesproken maar ondernemer had er geen tijd voor. Oorzaak was veelal drukte vanwege oogstwerkzaamheden of andere bedrijfswerkzaamheden.
 - Wel telefonisch gesproken maar niet bereid tot een gesprek. Ondernemer zag het nut niet of ten principale niet bereid.
 - Niet gesproken: geen telefoonnummer bekend of niet gereageerd op bijvoorbeeld voicemail. Na drie pogingen zijn we gestopt. Rond etenstijd (tussen 17.00 en 19.00 uur) bleek overigens de beste periode om afspraken te maken.
- De categorie 'niet bereid tot een gesprek' betreft de gebruikers van 42 bouwkavels. De redenen om geen gesprek aan te gaan zijn divers. Regelmatig genoemd zijn negatieve houding richting gemeente en bedrijfsbeëindiging. Overigens zal ook in de categorie 'Niet bereikbaar' een gedeelte zijn dat geen interesse had of geen tijd.
- Het gevoel leeft bij de ondernemers dat de agrarische sector te weinig aandacht krijgt bij de beleidsvoorbereiding en – uitvoering. Recreatie wordt veel belangrijker gevonden terwijl juist de agrarische sector belangrijk is om het landschap waar de recreant door wordt aangetrokken in stand te houden.
- De ondernemers ervaren dat bij de gemeente te weinig kennis van en affiniteit met de agrarische sector is waardoor een goede dialoog vaak niet mogelijk is.
- Het gevoel leeft dat de problematiek inzake incidentele grootschalige ontwikkelingen wordt overschat en de politiek/gemeente dit gebruikt om agrarisch sector klein te houden.

5. Inhoudelijke hoofdlijnen

5.1 Omvang agrarische bouwkavels

Overzichtstabellen inventarisatie agrarische bouwkavels	
Onderwerp: huidige omvang agrarische bouwkavels	
Omvang agrarische kavel in m2	Aantal bedrijven
0 - 4.999	143
5.000- 9.999	51
10.000 -14.999	14
15.000 - 19.999	6
20.000 - 24.999	1
25.000 - >	1
Totaal	216

5.2 Welke agrarische activiteiten, gespecialiseerde bedrijven of gemengde bedrijven

In onderstaande tabel zijn de locaties met een agrarische bouwkavel ingedeeld naar agrarische hoofdactiviteit van het aldaar gevestigde bedrijf. Van de 152 bezochte agrarische bouwkavels blijken er 127 nog gebruikt te worden door een agrarisch bedrijven. Procentueel is dit 84%. Op de overige locaties wordt gewoond of vindt een niet-agrarische activiteit plaats.

Overzichtstabellen inventarisatie agrarische bouwkvavels

Onderwerp: Soort van bedrijvigheid, bijvoorbeeld melkveehouderij, akkerbouw, gemengd

	Aantal bedrijven	Met neventak	Met verbredingstak
Melkvee	30	9	5
Fruit	28	3	10
Akkerbouw	27	9	10
Vleesvee	19	7	7
Paarden	11	2	6
boomkwekerij	4	2	0
anders agrarisch	7	2	3
loonbedrijf	1	1	
Bedrijf (niet agrarisch)	9		4
Wonen	16	2	3
	152	37	48

Onderwerp: gespecialiseerde bedrijven met neventak en/of verbredingstak

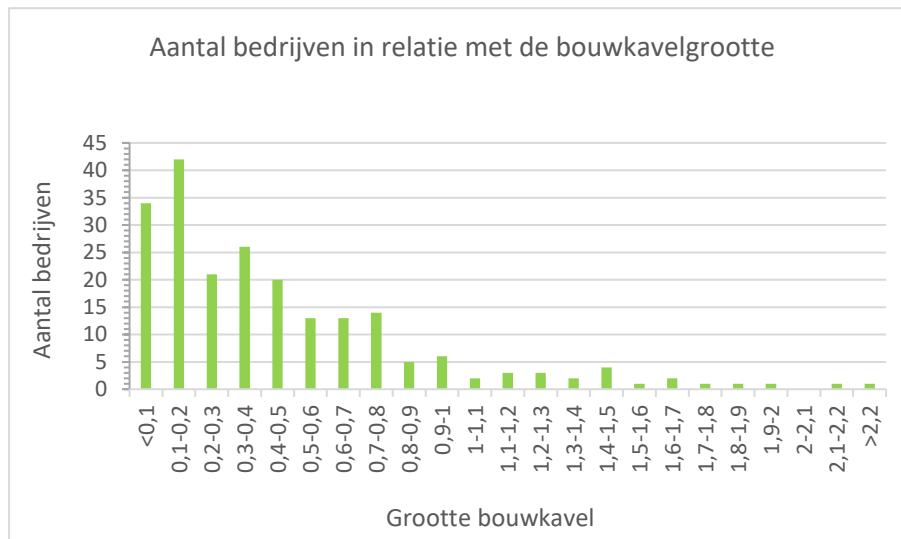
Bedrijven met agrarische hoofdactiviteit	127	
waarvan gespecialiseerde bedrijven		57
gemengde bedrijven met neventak		17
gemengde bedrijven met verbredingstak		34
gemengde bedrijven met verbredingstak en neventak		19

Van alle bezochte locaties is aangegeven of naast de hoofdactiviteit (kan ook wonen zijn) een agrarische neventak aanwezig en/of er sprake is van een verbredingstak. Tot slot is van de 127 bedrijven met hoofdactiviteit landbouw aangegeven of het gemengde bedrijven zijn. Gemengd bedrijf kan zijn naast agrarische hoofdactiviteit, een tweede agrarische tak of een verbredingstak of zowel een tweede agrarische tak en een verbredingstak.

5.3 Benut en onbenut gedeelte agrarische bouwkaavel

Wat is het benut gedeelte van de agrarische bouwkaavel? Wij hebben dit gedefinieerd als het gedeelte van de bouwkaavel waar gebouwen op gesitueerd zijn. Wat is het onbenut gedeelte van de agrarische bouwkaavel? Dat is dan uiteraard het gedeelte dat niet bebouwd is. Dit is gebaseerd op de definitie van het bestemmingsplan. Wil onbenut nu zeggen dat de ruimte altijd bebouwd kan worden? Nee, het onbenutte en dus niet bebouwde oppervlak wordt gebruikt voor diverse doeleinden zoals voersilo's, manoeuvreerruimte, stalling van machines, tuin, parkeergelegenheid etc. Ook kan het zijn – vooral in Zuid-Limburg - dat door hellingen een gedeelte van de bouwkaavel niet gebruikt kan worden. Ook kunnen door de vorm van de bouwkaavels vaak niet alle m2 gebruikt worden.

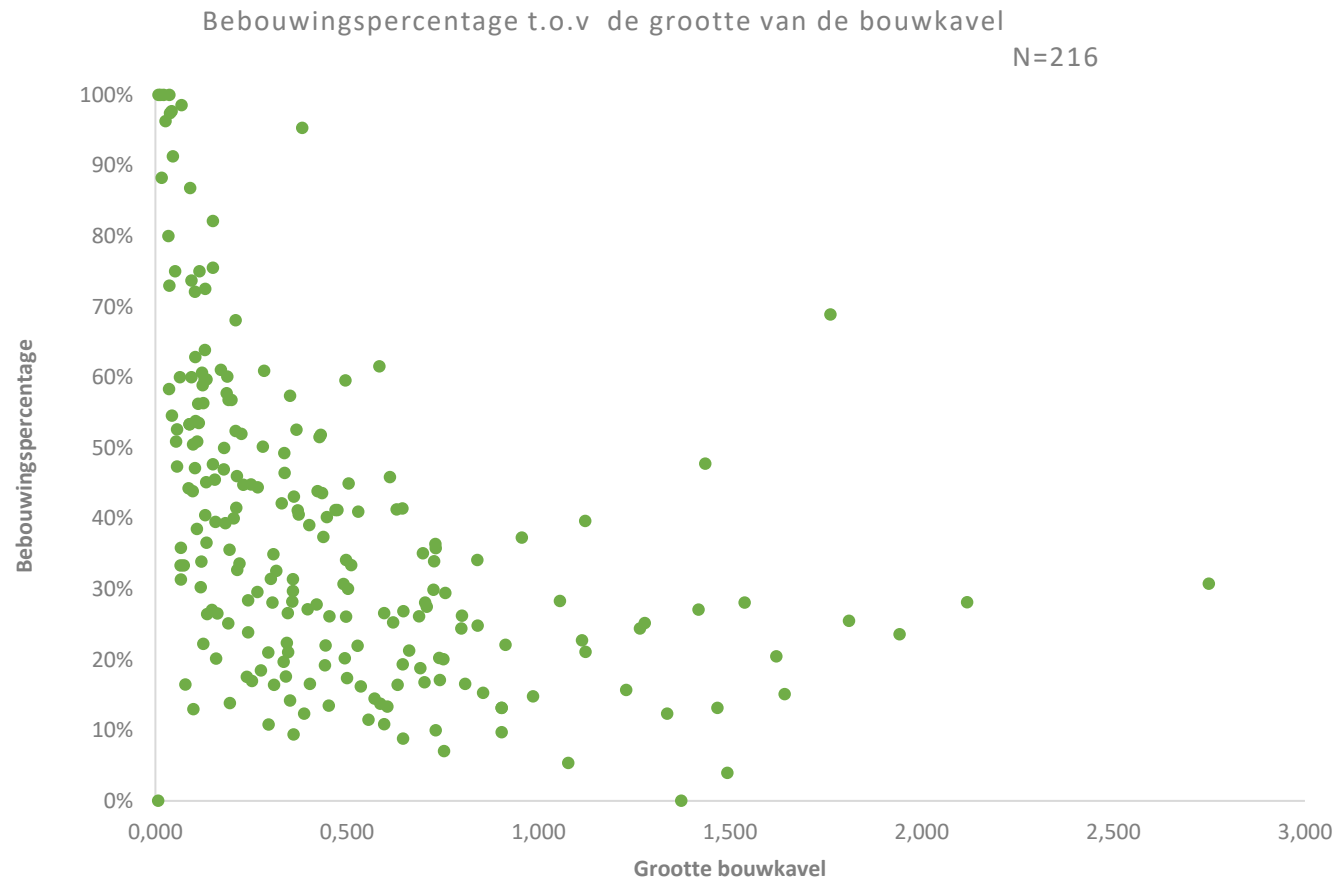
Kan je nu stellen dat onbenut, daadwerkelijk latente ruimte is? De onbenutte ruimte is niet meer dan een grove indicatie of er al dan niet latente ruimte aanwezig kan zijn. Het concreet bepalen van de latente ruimte per bedrijf is maatwerk gelet op de vele vormen, sectoren, gemengde bedrijven, omsloten kaavels, historische waarden etc.



Uit de grafiek blijkt dat de meeste bedrijven een relatief kleine bouwkaavel hebben. Dit zijn vaak ook de zeer kleine en kleine bedrijven.

De grote melkveehouderijbedrijven beschikken over een grote bouwkaavel. Melkveehouderij is een activiteit die bij grote bedrijven veel ruimte benut buiten de bebouwing vooral voor mest- en voeropslag. Veel latente ruimte blijft dan niet over. Overigens zou de ruimte voor bijvoorbeeld mest- en voeropslag ook buiten het bouwblok maar wel op de kavel met de bedrijfsbestemming kunnen liggen. In de praktijk van de gemeente Eijsden-Margraten zit er in de regel weinig verschil in oppervlakte tussen de kavel met de bedrijfsbestemming en de bouwkaavel.

De grafiek heeft betrekking op alle agrarische bouwkaavels in de gemeente dus niet alleen de bouwkaavels waarvan de gebruikers bezocht zijn (N=216).



In de grafiek is weergegeven het bebouwingspercentage t.o.v. de grootte van de bouwkvael. Deze grafiek laat zien dat de hoge bebouwingspercentage vooral voorkomen bij de kleinere bouwkvaelen. Bij de grote bouwkvaelen is het bebouwingspercentage lager. Gemiddeld is het bebouwingspercentage over al de bouwkvaelen 35%.

5.4 Verleende, nog niet benutte omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijfsgebouwen

Overzichtstabellen inventarisatie agrarische bouwkvavels	
Onderwerp: Verleende, nog niet benutte omgevingsvergunningen voor de bouw van bedrijfsloodsen	
Aantal bezochte bedrijven	Bedrijven met nog niet benutte omgevingsvergunningen
152	25

5.5 Staat/ouderdom van aanwezige bebouwing

Overzichtstabellen inventarisatie agrarische bouwkavels						
Onderwerp: Staat gebouwen. Wel of niet monumentale of beeldbepalende status, aanwezigheid asbest						
Staat van de gebouwen	zeer goed	goed	matig	slecht	zeer slecht	overigen
		32	84	27	3	1
Totaal						152
Monumentaal	Geheel of gedeeltelijk		nee		onduidelijk	
	29		122		1	
Totaal						152
Beeldbepalend	Geheel of gedeeltelijk		nee		onduidelijk	
	17		132		3	
Totaal						152

De categorie overige in de onderverdeling van de staat van de gebouwen betreft bouwkavels waarop geen bedrijfsgebouwen meer zijn of waarop de staat van de gebouwen zeer verschillend is. Bij wel of niet monumentaal of beeldbepalend is onder 'onduidelijk' die gevallen weergegeven waarbij het voor de gebruiker van de kavel niet duidelijk is welke staat van toepassing is.

Asbest			
	aanwezig	afwezig	niet bekend
	88	61	3
			152
Totale hoeveelheid asbest in m2			33.183
Hoeveelheid m2 asbest	Aantal bedrijven		
Minder of gelijk 200 m2	20		
Meer dan 200 maar minder of gelijk 400 m2	25		
Meer dan 400 maar minder of gelijk 600 m2	19		
Meer dan 600 maar minder of gelijk 800 m2	7		
Meer dan 800 maar minder of gelijk 1000 m2	9		
Meer dan 1000 maar minder of gelijk 1200 m2	3		
Meer dan 1200 maar minder of gelijk 1400 m2	3		
Meer dan 1400 m2	2		
Totaal	88		

Op 58% van de agrarische bouw kavels staat bebouwing met asbest. Een groot gedeelte van de asbest bevindt zich in relatief kleine hoeveelheden op veel kavels.

Ten aanzien van andere duurzaamheidsaspecten is het volgende op te merken:

- 55% van de gebruikers van de bouw kavels zijn bereid om of hebben geïnvesteerd in verduurzaming. Het betreft meestal zonnepanelen en nu en dan warmtepompen.
- Veel animo is er voor zonnepanelen maar door onduidelijkheid over de mogelijkheden van de afzet van de opgewekte energie stagneert de realisatie. Er ligt een kans voor de gemeente om de regie te nemen om te komen tot een energiecoöperatie en zich daardoor te profileren als energiegemeente.

5.6 Leegstand

Overzichtstabellen inventarisatie agrarische bouwkavels	
Onderwerp: Leegstand	
type	aantal
Bedrijven zonder leegstand	127
Bedrijven met leegstand	24
Kleiner of gelijk aan 100 m2	1
Groter dan 100 en kleiner of gelijk 200 m2	4
Groter dan 200 en kleiner of gelijk 300 m2	10
Groter dan 300 en kleiner of gelijk 400 m2	4
Groter dan 400 en kleiner of gelijk 500 m2	4
Groter dan 500 m2	1

De leegstand doet zich voor op 16 % van de kavels. Het betreft per bouwkevel vaak kleine oppervlakten.

5.7 Toekomstperspectief bedrijf

Van de 127 landbouwbedrijven hebben 57 alleen een hoofdtak (45%). De grootste aantallen bedrijven zitten in de sectoren melkvee, fruit en akkerbouw.

Overzichtstabellen inventarisatie agrarische bouwkvelds									
Onderwerp: Bedrijven met hoofdactiviteit landbouw ingedeeld naar grootte									
Zeer grote bedrijven		Grote bedrijven		Middelgrote bedrijven		Kleine bedrijven		Zeer kleine bedrijven	
10		24		16		24		48	
waarvan melkvee	4	waarvan fruit	12	waarvan melkvee	10	waarvan melkvee	7	waarvan akkerbouw	16
fruit	3	melkvee	7	overigen	6	fruit	5	vleesvee	13
boomkwekerij	2	akkerbouw	5			akkerbouw	5	paarden	9
akkerbouw	1					vleesvee	3	fruit	4
						overigen	4	overigen	6
Totaal	10		24		16		24		48
Totaal zijn er 127 bedrijven met de hoofdactiviteit landbouw van 5 bedrijven zijn geen gegevens verkregen									

Het aantal kleine bedrijven en zeer kleine bedrijven is 72. Puur gekeken naar de agrarische activiteiten hebben deze bedrijven weinig toekomstperspectief. Hierbij moet echter de volgende opmerking worden gemaakt. De grootteklasse indeling is op basis van standaard verdien capaciteit (SVC¹) van de agrarische activiteiten. Dus verbredingsactiviteiten zoals huisverkoop, recreatie ed. zijn hierin niet mee genomen. Zo kan het dus voorkomen dat een bedrijf op basis van de agrarische activiteiten ingedeeld wordt in de klasse (zeer) klein bedrijven, maar dat het door de recreatieactiviteiten toch een bedrijf is met voldoende toekomstperspectief. Ander aspect om rekening mee te houden met betrekking tot deze indeling doet zich bijvoorbeeld voor in de paardenhouderij. Een paardenhouderij wordt ingedeeld op basis van het aantal paarden. De verdiensten van een manege op het paardenbedrijf wordt niet meegenomen in de berekening van de verdien capaciteit. Kortom de grootteklasse indeling op basis van SVC is een benadering maar niet zaligmakend!

¹ Met het kengetal Standaardverdien capaciteit (SVC) zijn bedrijven op basis van normen en standaarden te vergelijken op basis van toegevoegde waarde en arbeidsbehoefte.

33% van de bezochte agrarische bouwkvavels is in gebruik bij zeer grote, grote en middelgrote agrarische bedrijven. Dit zijn gemiddeld genomen bedrijven met toekomstperspectief. Let wel dit gaat over de agrarische activiteiten. Kijken we bijvoorbeeld naar de bedrijven die meer dan 50% van het inkomen uit een niet-agrarisch neventak halen, dan zijn dat vaak agrarisch zeer kleine en kleine bedrijven. Dit kunnen omvangrijke bedrijven betreffen bijvoorbeeld als gevolg van accommodatie voor verblijfsrecreatie.

Het grootste deel van de agrarische bedrijfskvavels die zijn bezocht, is in gebruik door bedrijven die zijn gestopt en de zeer kleine en kleine bedrijven. Het betreft 64% van de bezochte kvavels.

5.8 Waar liggen de bouwkvavels ten opzichte van de zonering POL 2014?

Van alle agrarische bouwkvavels in de gemeente is bepaald in welke zonering van het POL2014 de bouwkvavel is gelegen (zie onderstaande tabel). Er zijn bouwkvavels die gelegen zijn in meerdere zones. Door ons zijn deze ingedeeld bij die zone waarin het grootste deel van de bouwkvavel is gelegen. Het aantal bouwkvavels waarvoor die geldt zijn apart weergegeven.

Overzichtstabellen inventarisatie agrarische bouwkvavels						
Onderwerp: Ligging van het bedrijf in zijn omgeving						
Zonering POL 2014						
Gemeente	Totaal	Goud	Zilver	Brons	Buiten gebied	Overig bebouwd gebied
Eijsden-Margraten	216	0	11	63	84	58

Colofon

Inventarisatie agrarische bouwkavels in de gemeente Eijsden-Margraten

Projectnummer: 2018/1051

Uitvoerder: Werkbank BV
Susterderweg 31
6118 CP Nieuwstadt.

Samenstellers: Richard Smeets – telefoon: 06 1013 3108, email: richardsmeets@werkbankbv.nl
Paul Willemse – telefoon: 06 2136 2755, email: paulwillemse@werkbankbv.nl