

**Schriftelijke vragen pas op de plaats bij verkoop Dunsedijk 5 in Lage Mierde**

**Nieuwendijk, 2 juli 2021**

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

Deze week werd bekend dat het Rijk extra geld beschikbaar stelt voor de opkoop van piekbelasters rondom kwetsbare N2000 gebieden om de natuur te ontlasten. Het provinciebestuur zegt ingenomen te zijn om zo nog 10 bedrijven op te kunnen kopen. Tegelijkertijd verdient de provincie Brabant op hetzelfde moment met de stikstofhandel volop geld aan de doorverkoop van opgekochte bedrijven en stikstofrechten waardoor diezelfde natuur extra belast wordt zoals we in Kempenland-west zien. Deze situatie is voor de ChristenUnie-SGP fractie niet uit te leggen naar de Brabantse samenleving.

Voor ons is het moreel niet meer te verantwoorden dat de provincie Brabant een platte afweging maakt op welke wijze het meest verdient kan worden aan de doorverkoop en stikstofhandel van met natuurgeld opgekochte bedrijven. Het natuurbelang is hierbij volstrekt ondergeschikt voor de provincie. Wij zien dit inmiddels in tal van casussen door heel Brabant heen maar wellicht nog wel het meest schrijnend in de afwegingen die u maakt bij de aan- en verkoop van voormalig stoeterij Empelaer aan de Dunsedijk 5 in Lage Mierde. Op 15 maart hebben wij van de aan- en verkoop de relevante informatie opgevraagd. Pas op 4 juni hebben wij de betreffende informatie ontvangen die ons diep geschokt heeft in de wijze waarop intern de afwegingen gemaakt worden in het 'stikstofoverleg' en vervolgens goedgekeurd worden door het stikstofloket.

Letterlijk wordt in het stikstofoverleg de volgende afweging gemaakt: *"Vanochtend is onderstaande casus besproken in het stikstofoverleg. Unaniem waren we van mening dat de meerwaarde (circa € 300.000 excl waarde stikstof) van verkoop met behoud van 50% van de milieuvergunning prevaleert boven de geringe stikstofwinst van 250 Kg/jr. De 50% in te trekken rechten willen we opnemen in de stikstofbank."*

Na de gestelde vragen op 15 maart lezen wij in uw interne memo van 24 maart: *"Bij nader inzien is er één aspect niet goed beschouwd bij de argumentatie, namelijk dat het er niet zozeer om gaat hoeveel emissie al dan niet wordt weggenomen, maar hoeveel depositie op stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. De locatie is slechts circa 250 meter verwijderd van het Natura 2000-gebied Westelijk Kempenland en levert volgens de huidige vergunning een maximale belasting van 25 mol/ha/jr op stikstofgevoelige hexagonen in dit gebied. Door aanpassing van de vergunning zal dit worden teruggebracht tot circa 10 mol/ha/jr en bij volledige intrekking van de vergunning is de belasting uiteraard 0 mol/ha/jr."* Deze constatering heeft, zo lezen wij uit de beschikbaar gestelde documenten, niet geleid tot een heroverweging van de verkoop terwijl op exact hetzelfde moment piekbelasters nabij stikstofgevoelige N2000 gebieden met een depositie van meer dan 2 mol per ha met een grote som Rijksgeld opgekocht worden.

Wij maken uit de beschikbaar gestelde stukken op dat u voornemens bent om de verkoop van Dunsedijk 5 snel plaats te laten vinden. Wij vragen u met klem geen onomkeerbare stappen te zetten in het verkoopproces van Dunsedijk 5 in Lage Mierde totdat Provinciale Staten zich hebben kunnen buigen en uitspreken over deze specifieke aan- en verkoop. Wij zullen deze casus dan ook agenderen en hebben op voorhand hierover de volgende vragen die voortkomen uit de reeds beschikbaar gestelde stukken. Een bijlage van de diverse stukken waarnaar verwezen wordt hebben we bij de

vragen gevoegd. Voor een totaalbeeld verwijzen we u naar de door u beschikbaar gestelde set met stukken dd 4 juni.

In de 'Notitie aankoopwaardigheid agrarisch bedrijf Dunsedijk 5, Lage Mierde (PAS KLW) C 2204587' wordt gesteld: "Indien de periode van verkoop voldoende lang wordt gemaakt, kunnen alle mogelijkheden goed worden onderzocht en wordt het risico van een verlies op gebouwen beperkt." In de aangeleverde stukken lezen we dat u juist zo snel mogelijk tot verkoop over wil gaan.

1. Kunt u toelichten waarom er niet gekozen is voor een voldoende lange periode van verkoop waarmee de mogelijkheid om de opstallen met een zodanige bestemming te verkopen dat er geen noemenswaardige depositie meer plaatsvindt?

In memo 20. RE: Verkoop stoeterij Dunsedijk 5 te Lage Mierde (PAS KLW) wordt de interne afweging geschetst van het stikstofoverleg om tot verkoop over te gaan met een depositie van 10 mol/ha/jr en niet voor intrekken van de vergunning.

2. Deelt u de unanieme mening van het stikstofoverleg dat de meerwaarde van € 300.000 prevaleert boven de, zoals het genoemd wordt, geringe stikstofwinst van 250 kg/ha/jr zijnde 10 mol depositie op Kempenland-West?
3. Voor de provincie Brabant prevaleert € 300.000 cashen boven 10 mol depositiereductie. Dat roept bij ons de vraag op: wat is 1 mol depositiereductie de provincie in euro's waard? Welke objectieve criteria worden er gehanteerd in het stikstofoverleg om dergelijke afwegingen te maken? Kunt u ons inzicht geven in andere gevallen die afgewogen zijn in het stikstofoverleg?
4. Hoe kunt u het verantwoorden aan al die ondernemers in de omgeving die versneld maatregelen nemen om hun stikstoflast te verminderen met een vele malen kleinere depositie op Kempenland-West dat u voor uzelf een platte financiële afweging maakt en kiest om te cashen in plaats van met 10 mol depositie de natuur in Kempenland-west te ontlasten?

U schetst het beeld dat er inmiddels al een 4 tal potentiële kopers voor de locatie aangezocht zijn.

5. Kunt u ons inzicht geven in de wijze waarop en op welk moment er in het verkoopproces er gesprekken plaats hebben gevonden met potentieel kopers? Zijn de gesprekken met potentiële kopers op enigerlei wijze betrokken bij de afweging om de ruimte niet aan de natuur toe te bedelen maar als emissieruimte te verkopen? Zijn er al principe afspraken gemaakt met potentiële kopers?

In memo 21. Verkoop paardenhouderij Dunsedijk 5 voegt u een disclaimer toe:

*"Disclaimer: milieuvergunning(en) hebben we nog niet. Hierna wordt informatie gegeven over de milieuvergunning voor de locatie (aantal dieren, emissieruimte stikstof). Hiervoor is gebruik gemaakt van het WEB-BVB. De juistheid van deze informatie moet nog worden gecheckt aan de hand van de werkelijk verstrekte vergunningen, die zijn opgevraagd."* Wij constateren dat u later de milieuvergunning bemachtigt uit 2003 die voorziet in een vergunning voor 20 zoogkoeien, 40 volwassen paarden en 100 paarden in opfok.

6. Kunt u een overzicht schetsen van de werkelijke aantallen dieren die jaarlijks op de locatie Dunsedijk 5 aanwezig waren van 2003 tot aan 2021?

7. Wij missen in de genoemde vergunningen de benodigde natuurvergunning voor de locatie. Kunt u de natuurvergunning voor Dunsedijk 5 voor het houden van 20 zoogkoeien, 40 volwassen paarden en 100 paarden in opfok alsnog verstrekken?

Wij zien uit naar de spoedige beantwoording van de gestelde vragen en roepen u nogmaals op om voorlopig geen onomkeerbare stappen te zetten in de verkoop.

M vr groet,

Hermen Vreugdenhil

ChristenUnie-SGP

Bijlage:

Notitie 14. aankoopwaardigheid agrarisch bedrijf Dunsedijk 5, Lage Mierde (PAS KLW) C 2204587'

Notitie 19. Notitie Verkoop Dunsedijk 5 te Lage Mierde

memo 20. RE: Verkoop stoeterij Dunsedijk 5 te Lage Mierde (PAS KLW)

memo 21. Verkoop paardenhouderij Dunsedijk 5

## **Notitie aankoopwaardigheid agrarisch bedrijf Dunsedijk 5, Lage Mierde (PAS KLW) C 2204587**

### **Voorstel/beslispunten**

Instemmen om in het kader van het project PAS Kempenland-West een bod uit te brengen op het gehele bedrijf van familie Van Empel, Dunsedijk 5 te Lage Mierde, bestaande uit erf en gebouwen, eigendom 11.38.53 ha grond.

Het kwaliteitsteam grond heeft d.d. 19 september 2019 positief gereageerd op dit voorstel.

### **Aanleiding**

Gedeputeerde Staten heeft op 13 december 2016 het grondstrategieplan Kempenland-West vastgesteld waarmee de gronden, die waarschijnlijk nodig zijn voor de PAS, via zelfrealisatie, verkoop of ruiling beschikbaar kunnen komen voor realisatie van de herstelmaatregelen.

In het gebied bevindt zich aan de Dunsedijk 5 te Lage Mierde de stoeterij van de familie Van Empel. De gronden onder en rondom de stoeterij zijn in eigendom van ASR, die een erfpachtscontract tot eind 2030 heeft afgesloten met Van Empel. Een groot deel van de gronden bevindt zich binnen de begrenzing van de PAS. De erfpachter heeft aangegeven vanwege zijn leeftijd graag de gebouwen en recht van erfpacht op de gronden te willen verkopen. Bloot eigenaar ASR wil ook meewerken aan verkoop van de gebouwen en de PAS-gronden via zelfrealisatie afwaarderen en beheren. De mogelijkheid tot aankoop van gebouwen is echter niet opgenomen in het grondstrategieplan en tot nu toe niet aan de orde geweest in de onderhandelingsgesprekken. De situatie is dat het voortbestaan van de huidige bedrijfsvoering onmogelijk wordt door de realisatie van de PAS op achterliggende gronden. Dit komt ook tot uitdrukking komt in de schadeloosstelling, waarin een aanzienlijk bedrag voor waardevermindering van het overblijvende is opgenomen. Aankoop van het gehele object is een goede kans is om de benodigde gronden voor de PAS-opgave in het gebied sneller te kunnen realiseren, aangezien gehele aankoop de wens is van erfpachter en verpachter en zij daardoor bereid zullen zijn sneller tot overeenstemming te komen. Gezien de geplande datum van uitvoering eind 2020 is deze overeenstemming op korte termijn ook noodzakelijk.

In deze notitie wordt deze aankoopmogelijkheid nader toegelicht inclusief financiële onderbouwing en risico's.

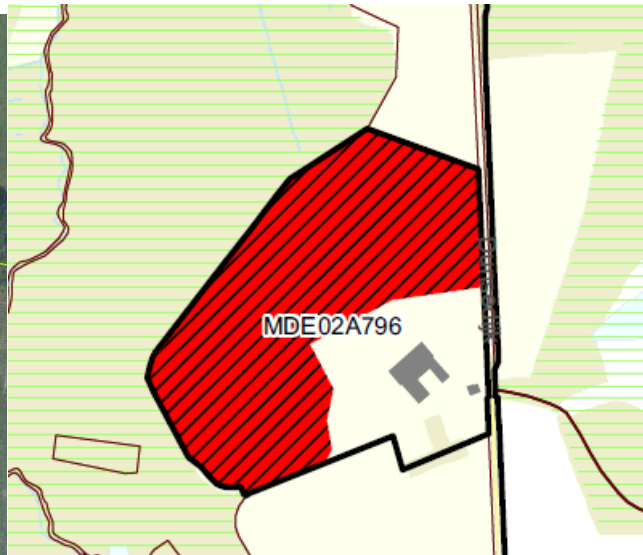
## **Toelichting aankoopmogelijkheid**

Gegevens stoeterij Van Empel, locatie Dunsedijk 5 Lage Mierde

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soort bedrijf         | stoeterij, paardenhouderij, Nb-vergunning voor 40 paarden>3 jaar, 100 paarden<3 jaar en 20 zoogkoeien                                                                                                                                                                      |
| Gebouwen              | bedrijfswoning 750 m3 (bj 2002), rijhal 881 m2 (bj 2001), paardenstal 315 m2 (2001), paardenstal 517 m2 (bj 2001), fourageberging 209 m2 (bj 2001), bedrijfsruimte 153 m2 (bj 2001), landbouwschuur 216 m2 (bj 2001), stapmolen, buitenrijbak, sleufsilo, vaste mestopslag |
| Leeftijd en opvolging | 68 jaar en geen opvolger                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Oppervlakte erfpacht  | 11.38.53 ha                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Oppervlakte PAS       | 8.24.94 ha                                                                                                                                                                                                                                                                 |



Luchtfoto erf en gebouwen



PAS-begrenzing



Aanzicht vanaf Dunsedijk



Rijhal



Paardenstal



Bedrijfsruimte

### **Financiële onderbouwing**

De aankoop van het gehele object aan de Dunsedijk 5 te Lage Mierde omvat erf, gebouwen en ondergrond op 1.25.00 ha en omliggende cultuurgrond 10.13.53 ha. De marktwaarde van dit object is bepaald door twee externe taxateurs per waardepeildatum 1 juli 2019:

|                                    |   |        |
|------------------------------------|---|--------|
| Taxatie bouwvlak 1.25.00 ha        | : | € xxxx |
| Taxatie PAS-grond 8.24.94 ha       | : | € xxxx |
| Taxatie overige grond 1.88.59 ha   | : | € xxxx |
| Taxatie bedrijfswoning             | : | € xxxx |
| Taxatie rijhal en 2 paardenstallen | : | € xxxx |
| Taxatie overige gebouwen           | : | € xxxx |
| Taxatie onroerende aanhorigheden:  |   | € xxxx |

**Taxatie marktwaarde totale object: € xxxx**

Het is ook mogelijk dat we alleen de erfpachter en pachter schadeloos stellen voor het verlies van 8.24.94 ha PAS-grond en derhalve het erf en gebouwen op de overblijvende 3.13.59 ha grond niet kopen. Deze schadeloosstelling is als volgt getaxeerd per waardepeildatum 1 juli 2019:

#### Schadeloosstelling erfpachter

|                       |   |               |
|-----------------------|---|---------------|
| Vermogenswaarde       | : | € xxxx        |
| Inkomensschade        | : | € xxxx        |
| Herinvesteringsschade | : | € xxxx        |
| Bijkomende schade     | : | <u>€ xxxx</u> |
| Totaal afgerond:      |   | € xxxx        |

#### Schadeloosstelling pachter

|                   |   |               |
|-------------------|---|---------------|
| Vermogenswaarde   | : | € xxxx        |
| Inkomensschade    | : | € xxxx        |
| Bijkomende schade | : | <u>€ xxxx</u> |
| Totaal afgerond:  |   | € xxxx        |

**Totale schadeloosstelling 8.24.94 ha PAS-grond: € xxxx**

Indien het hele object wordt aangekocht op basis van marktwaarde (€ xxxx), dan betekent dat in feite dat we voor het erf, gebouwen op 3.13.59 ha netto een bedrag bijbetalen van € xxxx (€ xxxx - € xxxx).

De getaxeerde marktwaarde per waardepeildatum 1 juli 2019 van het erf en gebouwen op 3.13.59 ha overblijvende grond na verkoop van de PAS-grond bedraagt € xxxx.

De verwachting is derhalve dat bij de verkoop van erf en gebouwen te zijner tijd door de provincie geen verlies wordt gemaakt op de netto aankoopprijs. De kans is zelfs aanzienlijk dat een deel van de totale betaalde schadeloosstelling terugverdiend kan worden (maximaal € xxxx - € xxxx = € 309.000).

### **Risico's**

De aankoop van het gehele bedrijf van Van Empel biedt kansen, maar heeft potentieel ook risico's:

#### **Niet vinden van een koper**

De bedrijfsgebouwen van Van Empel zijn van zeer degelijke kwaliteit en goede onderhoudstoestand, waardoor een koper ze niet snel zal slopen, maar zal zoeken naar een mogelijkheid tot voortgezet gebruik. Bij alternatieve aanwending van het object zijn meer of minder aanpassingen nodig aan gebouwen en erfinrichting, die een potentiële koper kunnen afschrikken. De locatie in een gebied met hoge waarde voor natuur- en recreatie biedt daarentegen kansen. Er zijn ook plannen bekend van aansluitend grondeigenaren ASR en Brabants Landschap voor de ontwikkeling van een 'heideboerderij' op deze locatie, maar ook het object De Ruttestraat 11 heeft de voorkeur van Brabants Landschap. Het risico van het niet vinden van de juiste koper kan worden verkleind door de periode van verkoop te verlengen en de ideeën van kopers vroegtijdig en veelvuldig te bespreken met de gemeente Reusel-De Mierden, die de ruimtelijke ontwikkeling moet toetsen.

#### **Verlies bij verkoop van gebouwen en gronden**

De waarde van de gronden en de gebouwen is door twee onafhankelijke taxateurs bepaald door vergelijking met recent gerealiseerde transacties in de omgeving. Door ontwikkelingen in de grondmarkt, door het onderhandelingsproces en door het toenemende aanbod van VAB's in het buitengebied kan bij verkoop sprake zijn van een verlies of winst. Indien de periode van verkoop voldoende lang wordt gemaakt, kunnen alle mogelijkheden goed worden onderzocht en wordt het risico van een verlies op gebouwen beperkt.

### **Eindconclusie**

De bestaande bedrijfsvoering wordt door de PAS-begrenzing nagenoeg onmogelijk gemaakt voor de ondernemer. Gezien de korte tijd tot inrichting van de grond kun je de vraag stellen of je de ondernemer op deze wijze kunt achterlaten met de afgewaardeerde bedrijfsgebouwen. Daarnaast is bij alleen de verwerving van de PAS-grond de te betalen schadeloosstelling aan verpachter en erfpachter hoog in vergelijking met de totale "vrije" marktwaarde van het object. Daardoor kunnen erf en gebouwen voor een relatief laag bedrag meegekocht worden met kans op het gedeeltelijk terugverdienen van de schadeloosstelling bij verkoop. Tenslotte kan door aankoop van erf en gebouwen ook maximaal invloed worden uitgeoefend op de nieuwe bestemming, waardoor eventuele negatieve effecten op de aangrenzende kwetsbare natuur voorkomen kunnen worden. Gezien voorgaande punten adviseer ik om een aanbod te doen voor aankoop van het gehele bedrijf op basis van marktwaarde, zijnde getaxeerd op het bedrag van € xxxx.

## Notitie

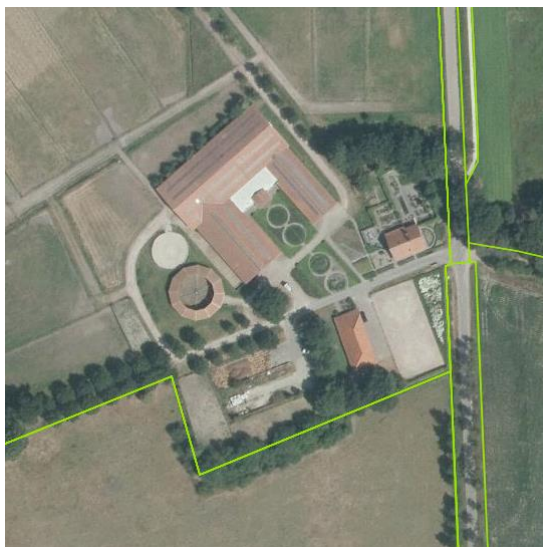
### Verkoop Dunsedijk 5 te Lage Mierde

Op 20 mei 2020 heeft de provincie in het kader van de PAS-herstelmaatregelen de stoeterij met bedrijfswoning en cultuurgrond (3.19.43 ha) aan de Dunsedijk 5 te Lage Mierde gekocht. De gebouwen zijn gekocht, omdat het grootste gedeelte van de omliggende cultuurgronden vernat worden door de PAS-herstelmaatregelen en voortzetting van de bedrijfsvoering in deze vorm en omvang daardoor niet meer mogelijk was.

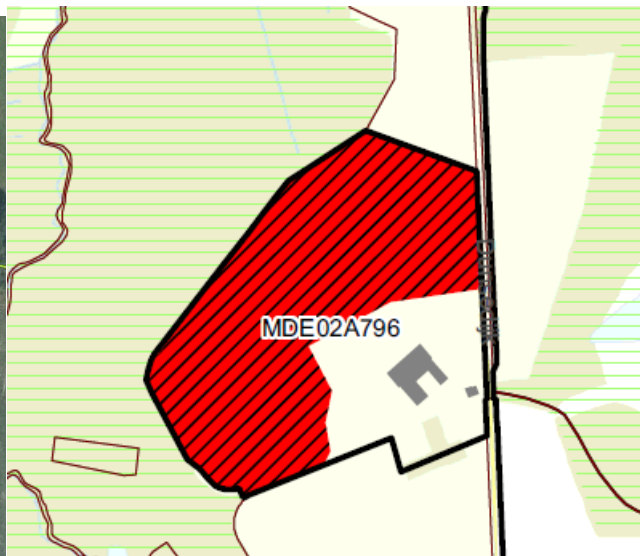
Op 1 januari 2021 zijn de bedrijfsgebouwen feitelijk geleverd en op 1 april 2021 wordt ook het woonhuis opgeleverd door de verkoper. Gezien de kenmerken van de woning en erf (o.a. veel elektrische installaties en tuin onder architectuur) is het belangrijk om het object spoedig te verkopen om verloedering en daarmee waardedaling te voorkomen.

#### Gegevens stoeterij, locatie Dunsedijk 5 Lage Mierde

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soort bedrijf                 | stoeterij, paardenhouderij, Nb-vergunning voor 40 paarden>3 jaar, 100 paarden<3 jaar en 20 zoogkoeien (emissie NH3 492 Kg/jr).<br>Depositiegegevens niet bekend.                                                                                                            |
| Gebouwen                      | bedrijfswoning 750 m3 (bj 2002), rijhal 881 m2 (bj 2001), paardenstal 315 m2 (2001), paardenstal 517 m2 (bj 2001), fourageberging 209 m2 (bj 2001), bedrijfsruimte 153 m2 (bj 2001), landbouwschuur 216 m2 (bj 2001), stapmolen, buitenrijbak, sleufsilos, vaste mestopslag |
| Oppervlakte eigendom          | 3.19.43 ha                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Oppervlakte gerealiseerde PAS | 8.24.94 ha                                                                                                                                                                                                                                                                  |



Luchtfoto erf en gebouwen



PAS-begrenzing



Aanzicht vanaf Dunsedijk



Rijhal



Paardenstal



Bedrijfsruimte

Het object wordt via een openbare procedure te koop gezet bij een of twee makelaars met veel agrarisch aanbod in het buitengebied en/of het gebied van paardenhouderijen. Gezien de ligging van het object op 200-250 meter van het Natura-2000 gebied Kempenland-West kan de vraag gesteld worden of we als provincie Noord-Brabant de toekomstige emissie van stikstof op deze locatie door aanwezig vee willen beïnvloeden door de aanwezige milieuvergunning (deels) in te laten trekken. Om hierover een besluit te kunnen nemen is inzicht in de verschillen van opbrengst bij verkoop van het object en van de losse stikstofrechten voor extern saldering noodzakelijk. Daartoe is voor de verkoopopbrengst een taxatie (waardepeil september 2020) verricht door twee onafhankelijke taxateurs met de volgende uitkomst:

Verwachte opbrengst bij een verkoop met een agrarische bestemming met een vergunning voor maximaal 50 volwassen paarden of vergelijkbare emissie zoogkoeien/schapen (derhalve aanpassen huidige milieuvergunning minus 50% tot 250 Kg/jr emissie NH<sub>3</sub>): **€ xxxx.**

De verwachte opbrengst bij een verkoop van het object met behoud van de volledige vergunning is niet getaxeerd, omdat deze naar verwachting weinig hoger is dan bij een aanpassing tot 50% van de emissie.

Opbrengst bij een verkoop met een (her)bestemming zonder de mogelijkheid tot het houden van vee, behoudens enkele hobbydieren (intrekken volledige milieuvergunning): **€ xxxx.**

**De** verwachte opbrengst van de stikstofrechten bij openbare verkoop zijn niet getaxeerd, maar in oktober 2020 varieerden vraagprijzen van €40 tot €100 per kilo ammoniak (netto, na 30% afoming)(Bron: Boerenbusiness.nl). In onderhavige situatie zou de opbrengst van de rechten tussen € 13.000 en € 34.000 liggen.

De vraag is of een beperking van de emissie van 250 Kg/jr emissie NH<sub>3</sub> op 200-250 meter afstand van een Natura-2000 gebied (depositie onbekend) een investering (lees: minder opbrengst) van circa € 275.000 waard is.

Graag zou ik hierover op korte termijn de overwegingen en een besluit van de opdrachtgever willen vernemen, zodat de verkoopprocedure tijdig kan worden opgestart.

XXXXXXX

---

**Van:** XXXXX  
**Verzonden:** dinsdag 16 februari 2021 16:46  
**Aan:** XXXXXX  
**Onderwerp:** RE: Verkoop stoeterij Dunsedijk 5 te Lage Mierde (PAS KLW)

Hoi Guido en Taco,

Zoals vanmorgen besproken:

Als jullie afgestemd hebben met stikstofloket + deze verkoop in lijn is met de werkwijze van het ontwikkelbedrijf, ben ik akkoord.

Groet,  
Klazien

---

**Van:** XXXXXX  
**Verzonden:** vrijdag 12 februari 2021 17:02  
**Aan:** XXXXX  
**CC:** XXXXXXXX  
**Onderwerp:** FW: Verkoop stoeterij Dunsedijk 5 te Lage Mierde (PAS KLW)

Ho Klazien,

Zie onderstaande mail van Taco.

De wijze van verkoop van de Stoeterij Dunsedijk 5 te Lage Mierden is donderdagochtend in het werkgroep Stikstof (MPO: XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX en ik) besproken en Taco heeft het advies in zijn mail weergegeven.

Verzoek om hierme in te stemmen, dan zal Taco het verder in gang zetten.

Groetjes Guido

---

**Van:** [XXXXXXXXX](#)>  
**Verzonden:** donderdag 11 februari 2021 11:17  
**Aan:** [xXXXXXXXXX](#)>  
**CC:** [XXXXXX XXXXXX XXXXX](#)  
**Onderwerp:** RE: Verkoop stoeterij Dunsedijk 5 te Lage Mierde (PAS KLW)

Dag Guido,

Is alles goed afgelopen vanochtend, is jouw zoon verlost van zijn (verstands)kiespijn ?

Vanochtend is onderstaande casus besproken in het stikstofoverleg.

Unaniem waren we van mening dat de meerwaarde (circa € 300.000 excl waarde stikstof) van verkoop met behoud van 50% van de milieuvergunning prevaleert boven de geringe stikstofwinst van 250 Kg/jr.

De 50% in te trekken rechten willen we opnemen in de stikstofbank (via XXXXXX), en in de verkoopovereenkomst willen we een kwalitatieve verplichting opnemen om uitbreiding van de stikstofemissie in de toekomst op deze locatie tegen te gaan.

Dat laatste achten we noodzakelijk, omdat de agrarische bestemming van het object niet wordt gewijzigd.

Zou jij de vraag en dit advies aan Klazien willen voorleggen ter besluitvorming ?

Alvast dank !

Vriendelijke groet,  
Taco

---

**Van:** XXXXX

**Verzonden:** woensdag 3 februari 2021 23:35

**Aan:** [XXXXXXX](#)>

**CC:** [XXXXXXX](#)>

**Onderwerp:** Verkoop stoeterij Dunsedijk 5 te Lage Mierde (PAS KWL)

Dag Guido en Anton,

Op korte termijn wil ik de verworven object aan de Dunsedijk 5 te Lage Mierde in de openbare verkoop zetten.  
Daartoe heb ik bijgaande korte notitie met vraag opgesteld voor de opdrachtgever.

Zouden jullie de notitie willen doorlezen en opmerkingen/suggesties aan mij willen sturen ?

# Guido, zal ik zelf de notitie aan Klazien sturen ? Zal ik vooraf om advies vanuit Ruimte (Hubert) en Stikstof (Marcel) vragen en deze meenemen in de notitie ?

#Anton, is een betere inschatting te geven van de waardering van de stikstofrechten dan de genoemde vraagprijzen uit oktober 2020?

Alvast dank voor jullie reactie !

Met vriendelijke groet,  
XXXXXXXXX

## Memo

### Onderwerp

Verkoop paardenhouderij Dunsedijk 5

### Datum

24 maart 2021

### Documentnummer

### Aan

BO Stikstof

### Kopie aan

### van

xxxx

### Telefoon

xxxx

### Email

xxxx

### Inleiding: vragen van Vreugdenhil

Op 15 maart jl. heeft Statenlid Hermen Vreugdenhil per mail verzocht om alle informatie en communicatie over de aan- en verkoop door de provincie van de paardenhouderij aan de Dunsedijk 5 te Lage Mierde. Zie voor de tekst van zijn mail bijlage 1. In bijlage 2 zijn plattegronden en foto's van de locatie opgenomen.

Over de aankoop kan de gevraagde informatie kan zonder meer worden verstrekt. Ook over de voorgenomen verkoop kan ook informatie worden verstrekt, maar het is goed om stil te staan bij de afweging die aan de verkoopprocedure vooraf is gegaan.

### Achtergrond vragen van Vreugdenhil

Zoals bekend heeft Hermen via Twitter en andere kanalen, alsmede in de PS-vergadering over de BOS van vrijdag 12 maart jl., vragen gesteld en opinies gegeven over de verkoop van stikstofruimte van de Meirweg 5 te Lage Mierde. De locaties Meirweg 5 en Dunsedijk 5 zijn beide eigendom van de provincie. In zijn zoektocht naar gegevens over de verkoop van stikstofruimte heeft Hermen een verband gelegd met de verkoop van de locatie Dunsedijk 5 en daar zijn de hierboven bedoelde vragen uit voortgekomen.

Voor alle duidelijkheid: tussen de verkoop van beide objecten (losse stikstofruimte in het ene geval en grond met opstallen in het andere geval) bestaat geen inhoudelijk verband. Wel is de grondaankoper van beide locaties dezelfde persoon (xxxx).

### Disclaimer: milieuvergunning(en) hebben we nog niet

Hierna wordt informatie gegeven over de milieuvergunning voor de locatie (aantal dieren, emissieruimte stikstof). Hiervoor is gebruik gemaakt van het WEB-BVB. De juistheid van deze informatie moet nog worden gecheckt aan de hand van de werkelijk verstrekte vergunningen, die zijn opgevraagd.

### Aankoop Dunsedijk 5

In mei 2020 heeft de provincie de locatie Dunsedijk 5 gekocht, omdat het grootste gedeelte van de omliggende cultuurgronden vernat worden door de PAS-herstelmaatregelen en voortzetting van de bedrijfsvoering in de bestaande vorm en omvang – de vergunning voorziet in 20 zoogkoeien, 40 volwassen paarden en 100 paarden in opfok - niet meer mogelijk zal zijn.

## Verkoop Dunsedijk 5

Door grondverwerver Taco van Ooijen is, na bespreking van de casus in het stikstofoverleg voor grondverwerwers<sup>1</sup>, voorgesteld om de locatie via een openbare procedure te verkopen als paardenhouderij, waarbij de milieuvergunning zodanig wordt aangepast dat er nog wel dieren kunnen worden gehouden, maar met minder dan de helft van de stikstofemissie die nu is vergund, dit wil zeggen maximaal circa 200 kg in plaats van circa 500 kg per jaar. Dit zou het mogelijk maken om maximaal 40 paarden te houden.

**Datum**

18 maart 2021

**Documentnummer**

Op 16 februari jl. heeft de opdrachtgever voor de grondverwerving voor de complexe PAS-gebieden, xxxx, ingestemd met dit voorstel, mits het goed is afgestemd met het stikstofloket. Deze afstemming heeft begin maart plaatsgevonden, waarbij het stikstofloket zich vooral heeft gericht op beantwoording van de vraag hoe de gedeeltelijke intrekking van de milieuvergunning het beste tot stand kan worden gebracht en of de vrijkomende stikstofruimte kan worden opgenomen in het RSRS.

Op 1 mei a.s. zal de locatie worden opgeleverd door de verkoper en xxxx staat nu op het punt om de verkoopprocedure in gang te zetten, door de locatie te koop te zetten bij een of twee makelaars op het gebied van paardenhouderijen. Er zijn al diverse paardenhouders die hebben laten weten belangstelling te hebben voor de locatie.

## Waarom verkoop als paardenhouderij?

De volgende argumenten hebben geleid tot het besluit om de locatie als paardenhouderij te verkopen:

- a) de gebouwen zijn in zeer goede staat en volledig ingericht voor de paardenhouderij;
- b) sloop zou neerkomen op onverantwoorde kapitaalvernietiging;
- c) verkoop zonder milieuvergunning is in theorie mogelijk, bijvoorbeeld aan een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf, als de gemeente hieraan meewerkt;
- d) verkoop voor andere doeleinden dan een paardenhouderij zou tot kwaliteitsverlies zal leiden, welk verlies in het slechtste geval uitloopt op de vestiging van ondermijnende criminaliteit.
- e) de verwachte verkoopopbrengst van de locatie met een niet-agrarische bestemming zou bovendien circa € 300.000 lager zijn dan van de locatie met agrarische bestemming en aangepaste milieuvergunning.
- f) voor de hogere opbrengst met agrarische bestemming en aangepaste milieuvergunning kan in het NNB rijksdeel circa 3 ha natuurgrond en in het NNB provinciaal deel circa 7 ha natuurgrond worden aangekocht;
- g) Gesteld voor de keuze tussen enerzijds verkoop aan een niet-agrarische bedrijf, onder volledige wegneming van de stikstofemissie, en anderzijds verkoop als paardenhouderij met behoud van circa 200 kg per jaar van de stikstofemissieruimte, welke hoeveelheid op zichzelf genomen gering is, en met een meeropbrengst die het mogelijk maakt circa 3 tot 7 ha NNB-grond aan te kopen, heeft de verkoop als paardenhouderij de voorkeur gekregen.

---

<sup>1</sup> Elke donderdagochtend, deelnemers xxxx

- h) Bij het voorgaande komt nog dat het wegnemen stikstofruimte die de provincie als bijvangst heeft verworven niet als een bronmaatregel is opgenomen in de BOS. De stikstofruimte kan met andere woorden voor het tandwiel economie worden ingezet en hoeft niet per se volledig te worden teruggegeven aan de natuur.

**Datum**

18 maart 2021

**Documentnummer**

### **Nadere beschouwing van de argumenten**

Bij nader inzien is er één aspect niet goed beschouwd bij de argumentatie, namelijk dat het er niet zozeer om gaat hoeveel emissie al dan niet wordt weggenomen, maar hoeveel depositie op stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. De locatie is slechts circa 250 meter verwijderd van het Natura 2000-gebied Westelijk Kempenland en levert volgens de huidige vergunning een maximale belasting van 25 mol/ha/jr op stikstofgevoelige hexagonen in dit gebied. Door aanpassing van de vergunning zal dit worden teruggebracht tot circa 10 mol/ha/jr en bij volledige intrekking van de vergunning is de belasting uiteraard 0 mol/ha/jr.

De vraag rijst nu of deze nieuwe informatie tot een andere keuze moet leiden. Vooralnog ziet het stikstofoverleg voor grondverwerwers hiervoor geen aanleiding, evenmin als het kernteam voor het programma aanpak stikstof.

Verder is het voornemen dat ingeval van verkoop als paardenhouderij de overschietende emissieruimte zal vervallen en niet zal worden ingezet voor andere economische activiteiten, als dat al mogelijk zou zijn.

Bij verkoop als paardenhouderij zal in de verkoopovereenkomst worden opgenomen dat maximaal paarden 40 zijn toegestaan. Deze clause zal door middel van een boetebepaling en een kettigbeding worden gehandhaafd.

### **Beantwoording vragen Vreugdenhil**

Zoals aangegeven in de inleiding van dit memo kan informatie over de aankoop van de Dunsedijk 5 zonder meer worden gegeven. Informatie over de voorgenomen verkoop kunnen we pas verstrekken nadat uit de check van de opgevraagde vergunningen is gebleken dat verkoop als paardenhouderij met maximaal 40 paarden en een emissie van maximaal circa 200 kg stikstof per jaar mogelijk is.

---

Bijlage 1: verzoekmail van Hermen Vreugdenhil  
Bijlage 2: kaartjes en foto's Dunsedijk 5 Lage Mierde

## **Bijlage 1: Verzoekmail van Hermen Vreugdenhil**

**Datum**

18 maart 2021

**Documentnummer**

**Van:** Hermen Vreugdenhil <[hvreugdenhil@psbrabant.nl](mailto:hvreugdenhil@psbrabant.nl)>

**Verzonden:** maandag 15 maart 2021 16:47

**Aan:** xxxx

**Onderwerp:** Technische vraag + vervolgvraag

Dag xxxx,

Dank voor je inspanning. Jammer dat ik er twee dagen op moet wachten terwijl de informatie zo op de plank ligt, maar dat ligt absoluut niet aan jou. Ik wacht het antwoord af.

Ik ben er zelf dan maar dieper ingedoken.

De provincie zegt zelf dat een paardehouderij in Lage Mierde die wil uitbreiden stikstofruimte wil kopen. Er is maar één paardehouderij nog actief in Lage Mierde zoals op te zoeken is in het BVB, de beoogd nieuwe eigenaar wil inderdaad op de locatie de paardehouderij voortzetten en er is momenteel geen natuurvergunning aanwezig voorzover ik via de openbare info van de provincie kan zien.

Dat maakt dat ik op voorhand een vervolgvraag stel. Ik wil graag alle informatie en communicatie inzien en/of ontvangen die betrekking heeft op de aankoop van Dunsedijk 5 in Lage Mierde door de provincie, die betrekking heeft op de (mogelijke) verkoop van Dunsedijk 5 en alle informatie omtrent gesprekken in het kader van de Natuurvergunning en (mogelijke) aankoop stikstof op locatie Dunsedijk 5.

Ik besef dat ik een beroep doe op de mankracht van het apparaat maar gezien de bedenkingen die bij mij zijn gerezen vind ik deze vraag gerechtvaardigd.

Ik hoop dat er kan worden aangegeven op welke termijn het mogelijk is de informatie te verstrekken.

m vr gr

Hermen Vreugdenhil

## Bijlage 2: Kaartjes en foto's Dunsedijk 5 Lage Mierde

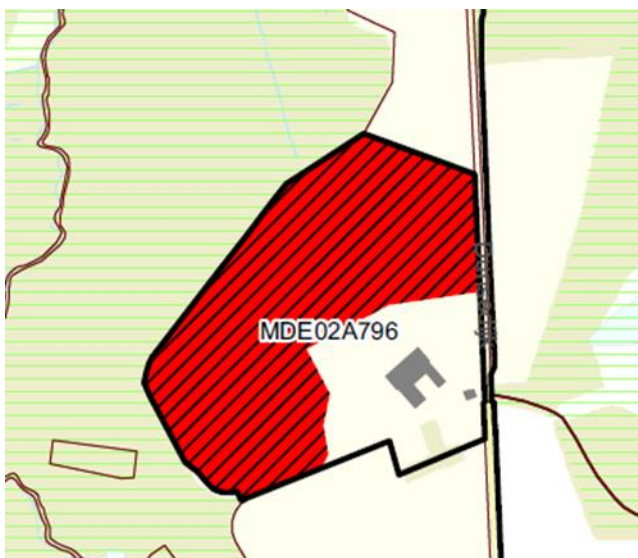
**Datum**

18 maart 2021

**Documentnummer**



Luchtfoto erf en gebouwen



PAS-begrenzing



Aanzicht vanaf Dunsedijk



Rijhal

**Datum**

18 maart 2021

**Documentnummer**



Paardenstal



Bedrijfsruimte