

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Echt-Susteren
t.a.v. dhr. S. van Helden
Postbus Postbus 450
6100 AL ECHT

Uw kenmerk
e-mail, S. van Helden

Ons nummer
OPR 039

Datum
11 oktober 2018

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 20 juli 2018, inzake het verzoek van de heer Jansen, Molenweg 73 te Koningsbosch, delen wij u het volgende mede.

Op 22 augustus 2018 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen overleg gevoerd met de heer R. Jansen, diens dochter Fabienne Jansen (23-09-1999) en hun adviseurs, de heren H. Steins en G. Nabben van Aelmans Advies. Op verzoek van betrokkenen vond dit overleg plaats op de kantoorlocatie aan de Kerkstraat 27B te Koningsbosch. Op basis van dit overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Planbeschrijving

De heer R. Jansen exploiteert samen met zijn broer een internationaal veehandelsbedrijf in rundvee en varkens. Naast de binnenlandse handel en transport beschikt het bedrijf over verzamelcentra in Duitsland en Letland, net name voor de import van kalveren voor Nederlandse bedrijven met witvleeskalveren en rosékalveren. In Koningsbosch is het bedrijf gevestigd aan de Molenstraat 73 alwaar transportvoertuigen worden gestald en handel in rundvee plaatsvindt.

Toegelicht werd dat aan de Molenstraat een vijftal paarden en pony's worden gehouden waarmee de diverse leden van de familie Jansen recreatief rijden. Naast stallingruimte is aan de Molenstraat 73 een buitenbak aanwezig.

Aanliggend aan de locatie Molenweg 73 beschikt R. Jansen over een perceel weiland van 3 ha, welk perceel momenteel in gebruik is voor de beweiding met rundvee dat voor handelsdoeleinden wordt gehouden.

Het verzoek is om op dit perceel een paardenhouderijbedrijf te vestigen. De bedoeling is dat op termijn Fabienne deze bedrijfsvoering in de paardenhouderij gaat leiden, vanuit ondernemersperspectief daarin ondersteund door haar vader. Fabienne Jansen heeft haar eerste jaar aan de Hogere Agrarische School afgerond en zal normaliter in de zomer van 2021 afstuderen. Ze rijdt recreatief met haar springpaard op M-niveau, en ze gaf aan op een naburig paardenhouderijbedrijf ervaring te hebben opgedaan in het trainen van paarden.

Bedrijfsplan

Door de heer G. Nabben van Aelmans Advies is een bedrijfsplan opgesteld waarin een beeld wordt gegeven van de toekomstige bedrijfsvoering.

Qua bebouwing wordt uitgegaan van een bedrijfspand van circa 37 x 70 meter, een bedrijfswoning met garage en voorzieningen zoals een buitenbak van 20 x 60 meter, een longeercirkel en een stapmolen. In het bedrijfspand zullen een binnenbak van 20 x 60 meter, 24 paardenboxen en ondersteunende voorzieningen, zoals opslagruimte, kantoor, spreekkamer, sanitair, lounge en dergelijke, worden ondergebracht.

In het bedrijfsplan wordt het perspectief geschetst van het opleiden van jonge springpaarden tot het hoogste amateur (Z) niveau, om vervolgens door te laten stromen naar de (inter-)nationale springsport. Verwoord wordt dat het ideaalcomplex qua leeftijdsopbouw en bezetting van de boxen zodanig is dat 4 merriebboxen aanwezig zijn en dat voor elke leeftijdscategorie van vierjarige tot achtjarige 4 paarden aanwezig zijn. Inclusief fokmerries betreft dit dan 24 paarden. De geboren veulens worden na het spenen elders ondergebracht en worden de eerste drie levensjaren elders opgefokt, zodat kan worden gestart met vierjarige paarden die in training kunnen worden genomen. De dagelijkse leiding en aansturing van het bedrijf zal in handen zijn van Fabienne, die in de eerste jaren slechts parttime naast haar studie beschikbaar zal zijn.

Voor de toekomstige bedrijfsvoering zal 13.14 ha grond ter beschikking staan. Naast de vestigingskavel van 2.87 ha betreft dit aanliggend 3 ha grasland aan de Molenstraat 73 en 0.34 ha pachtgrond. De overige grond is in de directe nabijheid gelegen.

Ter duiding van het economisch perspectief van het bedrijf is in het bedrijfsplan een berekening opgesteld op basis van eertijds gebruikelijke nge-normering. In deze berekening worden 20 africhtingspaarden, 4 fokmerries en 13.14 ha grasland meegenomen, hetgeen resulteert in 93.33 nge voor de toekomstige bedrijfsopzet.

Voorts is een summier begroting opgesteld van de toekomstige bedrijfsvoering. In deze begroting wordt uitgegaan van de aankoop van driejarige paarden voor € 6000 en de verkoop van achtjarige paarden voor €50.000. Gerekend wordt met 10% uitval over deze trainingsperiode van 5 jaar. Uitgangspunt is dat 90% van de opgeleide paarden voor gemiddeld €50.000 wordt verkocht. De omzet/aanwas bedraagt dan € 7920 per paard per jaar, oftewel € 660 per paard per maand.

De bedrijfsomzet wordt berekend door over alle 24 paardenboxen een omzet/aanwas te rekenen van €660 bij 100% bezetting. Er wordt gerekend met €30.000 aan personeelskosten, en rentelasten worden niet gerekend.

Met betrokkenen is gesproken over de motivering van het geprognosticeerde verkoopbedrag van € 50.000 voor achtjarige paarden. In het bedrijfsplan wordt aangegeven dat deze verkoopprijs is gebaseerd op de prijsontwikkeling die goed opgeleide springpaarden de afgelopen jaren hebben laten zien. Tijdens het overleg lichtte de heer Nabben toe dat hij als relatiebeheerder een twintigtal paardenstallen in portefeuille heeft, en dat de inschatting van de verkoopprijs is gebaseerd op de ervaringen met deze bedrijven. G. Nabben gaf aan dat nader inzicht hierin om begrijpelijke redenen niet mogelijk is. Aangegeven wordt dat de variabele en de vaste kosten zijn gebaseerd op de KWIN.

In het bedrijfsplan wordt ook de handel in sportpaarden van meerdere leeftijden als onderdeel van de bedrijfsvoering benoemd. Verwacht wordt dat 2 tot 3 boxen permanent in gebruik zullen zijn voor handelspaarden die enkele dagen tot wellicht enkele maanden op het bedrijf aanwezig zullen zijn.

R. Jansen wees erop dat hij, mede gelet op de ervaring vanuit het veehandelsbedrijf, veel perspectief ziet in de handel in gebruikspieren. Het is mede vanuit de marketing dat belang wordt gehecht aan bedrijfsbebouwing met een zekere uitstraling en die als showroom voor de te verhandelen paarden dienst kan doen.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het ingediende verzoek betreft de nieuwvestiging van een paardenhouderijbedrijf aan de Allee te Koningsbosch, aan de achterzijde van de bedrijfslocatie aan de Molenweg 73. Onderstaand zal op een aantal aspecten worden ingegaan.

Aard bedrijfsvoering

De ruimtelijke voorzieningen van het te stichten paardenhouderijbedrijf zijn met een binnenbak (20/60), een buitenbak (20/60), stapmolen en longecirkel toegesneden op het trainen van paarden. Deze ruime trainingsfaciliteiten maken dat de beschikbare stalcapaciteit van 24 boxen volledig of nagenoeg volledig zal worden benut voor de huisvesting van te trainen paarden. In de in het bedrijfsplan opgenomen begroting wordt ook uitgegaan van het houden van 24 trainingspaarden waarmee de beschikbare stalcapaciteit volledig bezet zal zijn. Aan deze 24 trainingspaarden wordt een jaarlijkse waardevermeerdering (aanwas) toegerekend.

Wel wordt in de tekst van het bedrijfsplan gesproken over 4 merrieboxen en 20 boxen voor trainingspaarden. Uit overleg met betrokkenen blijkt dat hieromtrent geen concreet plan is en wordt de mogelijke optie van het gebruik van eventuele draagmoeders geschetst.

In de in het bedrijfsplan beschreven opzet zullen ter plaatse eventueel maximaal vier fokmerries worden gehouden, en zal de opfok van de jonge paarden worden uitbesteed. Om die reden zal de agrarische bedrijfsvoering, in de zin van het voortbrengen van veulens en het grootbrengen daarvan, hooguit een marginaal onderdeel van de bedrijfsvoering vormen. Overigens is de in het bedrijfsplan opgenomen bedrijfsopzet met vier fokmerries en vervolgens per jaargang vier nakomelingen (vier nakomelingen voor elke leeftijdscategorie van vierjarige tot achtjarige) verre van realistisch. Rekening gehouden moet worden met het niet drachtig worden van merries en met het gegeven dat merries niet elk jaar een veulen zullen werpen, en rekening moet gehouden worden met uitval en selectie van veulens en jonge paarden. De opzet dat bij 4 vierjarige paarden ook 4 achtjarige paarden op het bedrijf zullen worden getraind komt niet reëel over. In de jaren dat de paarden worden getraind zal normaliter blijken dat een aantal paarden niet de potentie heeft om door te stromen naar het niveau van de (inter-)nationale springsport en zal van deze paarden bij een lager opleidingsniveau afscheid worden genomen.

De mate waarin trainingsvoorzieningen aanwezig zijn in verhouding tot de stalcapaciteit van het bedrijf maakt dat de toekomstige bedrijfsvoering nagenoeg volledig gericht zal zijn op het trainen en africhten van paarden, al dan niet in combinatie met het uitbrengen in de sport ervan. Fokmerries zullen niet of slechts heel beperkt worden gehouden op het bedrijf en de opfok van paarden vindt elders plaats. In de economische onderbouwing wordt uitgegaan van een volledige stalbezetting met trainingspaarden.

Een gebruiksgerichte paardenhouderij wordt in het bestemmingsplan omschreven als *'een paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden'*.

De Adviescommissie constateert dat de aard van de bedrijfsvoering, zoals omschreven in het bedrijfsplan en die verwacht kan worden op basis van de te realiseren voorzieningen, maakt dat de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen begripsbepaling van gebruiksgerichte paardenhouderij passend is voor de toekomstige bedrijfsvoering van het bedrijf.

Volwaardigheid

In het bedrijfsplan wordt een beeld beschreven en wordt een financiële prognose gemaakt voor de toekomstige bedrijfsvoering. De geprognoseerde verkoopwaarde van de paarden wordt niet onderbouwd, behoudens met een verwijzing naar niet voor derden inzichtelijke ervaringsgegevens. Deze geprognoseerde verkoopwaarde zou evenzeer aanmerkelijk hoger of lager kunnen worden ingeschat. Er zijn geen ervaringsgegevens beschikbaar vanuit de familie Jansen. Fabiënne Jansen beschikt, gelet op haar leeftijd en de nog te volgen opleiding, maar over heel beperkte ervaring in de paardenhouderij en dient haar vaardigheden nog te ontwikkelen.

In die zin kan geen duidelijke relatie worden gelegd tussen hetgeen in het bedrijfsplan is opgenomen en de toekomstige ondernemster en huidige bedrijfsactiviteiten. De toekomstige bedrijfsvoering kan te zijner tijd evenzeer een andere bedrijfsvoering blijken te zijn dan hetgeen momenteel in het bedrijfsplan is opgenomen.

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt een volwaardig (agrarisch) bedrijf omschreven als *“een (agrarisch) bedrijf met tenminste de arbeidsomvang van een volwaardige arbeidskracht en een zodanige bedrijfsomvang (overeenkomstig de normen voor Standaardopbrengst en Standaardverdien capaciteit) dat de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is gewaarborgd”*.

De Agrarische Adviescommissie overweegt het volgende. De toekomstige bedrijfsmatige voorzieningen zijn met de inpandige rijhal en de trainingsvoorzieningen op het buitenterrein zodanig van omvang dat deze faciliteiten redelijkerwijs de exploitatie van een bedrijf mogelijk maken dat in arbeidstechnisch en bedrijfseconomisch opzicht de omvang heeft van een volwaardig bedrijf. Gelet op de nieuwbouw van de faciliteiten kan redelijkerwijs eveneens worden verwacht dat een bedrijfsvoering op een dergelijke nieuwbouwlocatie continuïteit zal bieden op langere termijn.

Noodzaak bedrijfswoning

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt een bedrijfswoning omschreven als *‘één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming’*.

In de begripsbepaling van bedrijfswoning is de term ‘noodzaak’ opgenomen. Deze noodzaak op grond van de begripsbepaling houdt niet in dat een bedrijfswoning enkel is toegestaan indien het betrokken agrarisch bedrijf zonder een dergelijke woning redelijkerwijs niet kan worden geëxploiteerd.

Van belang is of er vanuit optiek van bedrijfsvoering een redelijk belang is om op de bedrijfslocatie woonachtig te zijn. Derhalve is maatgevend of de bedrijfsvoering ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeist dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht.

Het begrip ‘reëel belang’ heeft een andere betekenis dan de vraag of de bedrijfsvoering, mede door technische oplossingen en aanpassingen van ondernemerszijde, zou kunnen functioneren zonder dat de ondernemer ter plaatse woonachtig is. Het begrip ‘reëel belang’ gaat niet zover dat hiervan enkel en alleen sprake is indien op niet planbare tijdstippen spoedeisende werkzaamheden aan de orde zijn, of dat de uitvoering en continuïteit van de bedrijfsvoering in gevaar komt indien de ondernemer niet op de bedrijfslocatie woonachtig is.

Bij de beoordeling van het reëel belang van de ondernemer om bij zijn bedrijf te wonen wordt de algehele bedrijfsvoering in ogenschouw genomen. In deze komt belang toe aan het algeheel toezicht op de bedrijfsvoering en meer specifiek op het toezicht op de dierstapel, de preventie van vandalisme en diefstal, de aanwezigheid voor leveranciers en afnemers, en de verwevenheid tussen bedrijf en privé bij de uitvoering van de dagelijkse werkzaamheden.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is van oordeel dat, in de situatie dat aan de Allee te Koningsbosch een volwaardig paardenhouderijbedrijf tot ontwikkeling komt, er voor de ondernemer een reëel belang is om, mede gelet op de aanwezigheid van levende have op deze locatie, op de bedrijfslocatie woonachtig te zijn.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris