

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480 AC HAAKSBERGEN

Uw kenmerk
UIT 14.12310, G. Willemsen/B. Nijland

Ons nummer
OPR 025

Datum
23 oktober 2014

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 1 september 2014, inzake het verzoek van de heer J. Hilderink, Oude Enschedeseweg 31 te Haaksbergen, delen wij u het volgende mede.

Op 2 oktober 2014 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een bezoek gebracht aan de woonlocatie van de heer J. Hilderink, Haaksbergseweg 45 te Haaksbergen en aan de bouwlocatie, Oude Enschedeseweg 31 te Haaksbergen. Overleg heeft plaatsgevonden met de heer H. Hilderink en diens adviseur de heer Wouters. Daarnaast is met een verzorger van de paarden van J. Hilderink, J. Gebbink, gesproken. Op basis hiervan, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

De heer J. Hilderink is woonachtig aan de Haaksbergseweg 45 te Haaksbergen. Op deze locatie beschikt hij over ruim 9 ha waarop een landgoed is gevestigd. Met uitzondering van ruim 1 ha cultuurgrond betreft dit hoofdzakelijk bos. De bebouwing bestaat uit een landhuis, orangerie en diverse bebouwing ten behoeve van de paardenhouderij. Toegelicht werd dat de bedrijfsvoering ruim een twintigtal paarden omvat, hetgeen deels fokmerries en deels opgefokte en trainingspaarden betreft. Naast de rondleiding over het bedrijf is door de heer Hilderink een toelichting gegeven op de activiteiten in de paardenhouderij over de afgelopen decennia. Voor een beschrijving van deze bedrijfsvoering kan worden verwezen naar hetgeen in het bedrijfsplan van DLV is opgenomen.

In 2009 heeft J. Hilderink de locatie Oude Enschedeseweg 31 aangekocht. Na de aankoop van aanliggend gelegen cultuurgrond beschikt hij ter plaatse over een kavel van 3.7 ha. De eertijds aanwezige bebouwing is deels gesloopt. Momenteel zijn een bedrijfswoning en een opstal aanwezig.

Het verzoek van de heer Hilderink omvat de bouw van een paardenstal en een kapschuur. De paardenstal van 215 m² zal worden ingericht met 8 boxen. De kapschuur zal een oppervlakte van 261 m² beslaan en zal worden gebruikt voor de berging van werktuigen en de opslag van hooi/stro. Verder zal een buitenbak worden aangelegd.

bezoekadres:
Hintham 156
5246 AK Rosmalen

postadres:
Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg. Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

Tel. (073) 612 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457



J. Hilderink gaf aan dat de vorige eigenaren het pand blijven bewonen en dat zij in de toekomst toezicht zullen houden op de aanwezige paarden.

In het door DLV opgestelde bedrijfsplan wordt nader ingegaan op de toekomstige bedrijfsvoering aan de Oude Enschedeseweg 31 te Haaksbergen. Samengevat wordt hierin de bedrijfsvoering geschetst van het houden van 8 hengsten die vanaf 2½ jaar in training zullen worden genomen. Afhankelijk van de kwaliteiten zullen ze worden doorgetraind en is er perspectief op een goedgekeurde dekhengst. Op grond van de te behalen progressie in de africhting zal het moment van verkoop van de hengsten worden bepaald.

Een exploitatiebegroting maakt onderdeel uit van het bedrijfsplan. Uit deze exploitatiebegroting blijkt bij de gekozen uitgangspunten een positief bedrijfsresultaat wordt behaald. De arbeidsinvulling is gericht op de combinatie van stagiaires en de familie Hilderink zelf. Toegelicht werd dat op die wijze kan worden voorkomen dat veel werkzaamheden door een te dure kracht worden uitgevoerd en dat tegelijkertijd voldoende grip op de bedrijfsvoering kan worden behouden en begeleiding aan de stagiaires kan worden geboden.

Voor de volledige inhoud van het bedrijfsplan van DLV wordt kortheidshalve hiernaar verwezen.

Procedure

Voor het perceel Oude Enschedeseweg 31 te Haaksbergen is op 11 februari 2014 omgevingsvergunning verleend voor de oprichting van een paardenstal en een kapschuur.

Tegen dit besluit is bezwaar ingesteld. Ten behoeve van het te nemen besluit op bezwaar verzoekt uw gemeente de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen dienaangaande te adviseren.

Bestemmingsplan

Voor het perceel Oude Enschedeseweg 31 zijn twee bestemmingsplannen van belang.

Buitengebied 2000

Dit betreft in de eerste plaats het bestemmingsplan Buitengebied 2000. In dit bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bedrijfsbestemming met de nadere aanduiding “agrarisch bedrijf 3”, hetgeen inhoudt dat de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 0.25 ha bedraagt en dat de bestaande bebouwing ten hoogste vermeerderd mag worden met 15%. In de toelichting bij dit bestemmingsplan worden voor bedrijfsmatige activiteiten de volgende voorwaarden gesteld:

- er dient sprake te zijn van een productieomvang van 10 sbe of meer;
- er mag geen sprake zijn van uitsluitend hobbyactiviteiten;
- er dient voor wat betreft de ruimtelijke verschijningsvorm sprake te zijn van een agrarische functie.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 wordt de eis gesteld van de aanwezigheid van een “agrarisch bedrijf”. Een agrarisch bedrijf wordt omschreven als “een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege)”.

Buitengebied Haaksbergen

Het bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen is vastgesteld op 2 juli 2013. Daarin is locatie Oude Enschedeseweg 31 opgenomen met een woonbestemming. Tegen deze wijziging van de bestemming is door J. Hilderink beroep ingesteld.

In het ontwerpplan was voor de Oude Enschedeseweg 31 de bestemming “agrarisch-agrarisch bedrijf” opgenomen met de bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 4, waardoor de maximale oppervlakte van het bouwvlak is begrensd tot 0.25 ha. In de bouwregels voor deze bestemming is opgenomen dat uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf.

De volgende begripsbepalingen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen opgenomen:

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een boomkwekerij, een champignonkwekerij, een paardenhouderij gericht op het gebruik of een wormenkwekerij;

1.99 paardenfokkerij

het bedrijfsmatig, op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als hoofdactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;

1.100 paardenhouderij

het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;

1.104 productiegerichte paardenhouderij

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden en/of pony's worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden;

In de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen wordt uitgegaan van de ondergrens van 10 nge voor een agrarisch bedrijf. In de toelichting wordt onder 5.3 ingegaan op de paardenhouderij. Hieronder is het volgende opgenomen:

"Beleidsmatig worden in de paardenbedrijfssector drie takken onderscheiden: de agrarische paardenbedrijven, de maneges en de "overige paardenbedrijven".

Agrarische paardenbedrijven

Alleen fok- en opfokbedrijven, hengstenhouderijen en paardenmelkerijen hebben volgens het provinciale beleid een zuiver agrarisch karakter en krijgen een agrarische bestemming. De gemeente zal aan de hand van bedrijfsplannen bepalen of sprake is van een volwaardig agrarisch paardenbedrijf. Als uit het bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van niet-agrarische activiteiten, dan moet het bedrijf worden aangemerkt als een "overige paardenhouderij" (zie hieronder).

Maneges

Een bedrijf kan volgens de VNG-publicatie "Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening" als manege beschouwd worden indien de activiteiten "uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden". Maneges hebben dan ook geen agrarische (bedrijf-)functie, maar meer een recreatieve functie. Ze zijn specifiek bestemd als "Sport - Manege".

Overige paardenbedrijven

Alle overige typen paardenbedrijven zijn bestemd als "Agrarisch - Paardenhouderij". Het betreft hier veelal mengvormen (productiegericht en gebruikgericht). Nieuwe vormen van dit soort paardenhouderijen kunnen zich alleen op vrijkomende agrarische bouwpercelen vestigen. Nieuwbouw op een bestaand vrijkomend agrarisch bouwperceel is mogelijk, waarbij een bouwperceel van ten hoogste 1 hectare mag worden toegekend. Een rijhal kan via een afwijking worden mogelijk gemaakt. Daarbij moet de noodzaak c.q. haalbaarheid wel aangetoond worden in een bedrijfsplan."

sbe, Nge, SO en SVC

Aangaande het gebruik van de begrippen sbe, Nge, SO en SVC ter bepaling van de omvang/ volwaardigheid van het bedrijf merkt de Adviescommissie het volgende op.

Door het Landbouw Economisch Instituut (LEI) werd in het verleden gewerkt met het aantal sbe (standaard bedrijfseenheden) en het aantal Nge (Nederlandse grootte eenheden). In verband met afspraken in Europees verband (Eurostat) wordt sinds 2001 niet meer met de term sbe gewerkt. De sbe-normen zijn voor het laatst in 1997 berekend en worden sinds 2001 niet meer gebruikt.

Deze term Nge (Nederlandse grootte eenheden) was tot 2010 in gebruik, maar is inmiddels ook vervangen door een andere rekensystematiek.

Momenteel wordt de term Standaard Opbrengst (SO) gebezigd. De SO-norm is een gestandaardiseerde opbrengst per ha of per dier die met het gewas of de diercategorie gemiddeld op jaarbasis wordt behaald. Met de SO wordt dus geen rekening gehouden met kostenfactoren. Met de eveneens recent ingevoerde Standaardverdienencapaciteit (SVC) is op basis van normen de toegevoegde waarde van een bedrijfsvoering in te schatten.

Voor alle genoemde kengetallen geldt dat deze gebaseerd zijn op gemiddelden en dat ze om die reden kunnen afwijken van de werkelijk gemeten economische omvang bij een individueel bedrijf. Zo wordt ook in de toelichting van het LEI op deze kengetallen vermeld: "De werkelijke situatie op een bedrijf kan uiteraard anders zijn dan uit die standaarden blijkt."

Voor de paardenhouderij wordt momenteel door het LEI een globale categorie-indeling gehanteerd waarbij fokpaarden en overige paarden worden onderscheiden en waarbij binnen deze twee categorieën een onderscheid wordt gemaakt tussen paarden jonger dan 3 jaar en paarden van 3 jaar en ouder. In de eerdere berekeningssystematiek voor de Nge werd een vergelijkbaar onderscheid aangebracht. Om enige differentiatie in de landbouwtellingsnorm aan te brengen is destijds door het LEI een nadere specificatie naar buiten gebracht die gebaseerd was op de gebruiksdoelen van de paarden. Relevant in deze is de Nge-norm van 3.32 à 3.64 (afhankelijk van het jaar waarop de gegevens voor de berekening worden gebaseerd) voor africhtingspaarden. Bij het houden van 8 africhtingspaarden resulteert dit in een normatieve bedrijfsomvang van 26½ à 29 Nge.

Een exacte berekening van de sbe is gelet op het tijdsverloop sinds het afschaffen van dit begrip niet meer te maken. Wel kan hiervan bij benadering een indruk worden gegeven. Destijds was de verhouding tussen Nge en sbe circa 1 staat tot 3, waarbij, afhankelijk van de aard van de bedrijfsvoering, een marge van plus of min 10 procent werd aangehouden. Deze verhouding brengt met zich dat indicatief destijds de beschreven bedrijfsvoering met circa een tachtigtal sbe zou zijn gewaardeerd.

Zoals ook door het LEI wordt aangegeven is de verscheidenheid tussen de bedrijven in de paardenhouderij bijzonder groot. In de bedrijfsmatige sfeer zijn er enerzijds bijvoorbeeld bedrijven die redelijk extensief jonge paarden opfokken of op basis van een low-kost benadering veulens fokken, en zijn er anderzijds bedrijven met hoogwaardig fokmateriaal. De toegevoegde waarde per dier en de tijdsbesteding per dier tussen deze bedrijven verschilt enorm.

Om die reden is een normatieve benadering in de paardenhouderij van erg beperkte waarde en doet deze geen recht aan de eigenheid van de individuele bedrijfsvoering. Een normatieve benadering op basis van de categorie indeling van het LEI is in de paardenhouderij niet goed bruikbaar om de aard en omvang van de bedrijfsvoering inzichtelijk te maken.

Beoordeling

Bedrijfsvoering

Voorliggende advisering heeft betrekking op de locatie Oude Enschedeseweg 31 te Haaksbergen. De heer J. Hilderink beschikt daarnaast reeds langer over de locatie Haaksbergseweg 45 te Haaksbergen alwaar eveneens paarden worden gehouden.

In bestemmingsplantechnisch opzicht betreffen dit twee aparte bouwpercelen die in het bestemmingsplan niet aan elkaar gekoppeld zijn. Voor elk bouwperceel geldt het van toepassing zijnde planologisch kader. Dit houdt in dat de beoordeling van de voorgenomen activiteiten aan de Oude Enschedeseweg 31 in planologisch opzicht los staat van de bedrijfsvoering aan de Haaksbergseweg 45. Het verband tussen beide locaties beperkt zich ertoe dat beide locaties dezelfde eigenaar hebben en dat in bedrijfstechnisch opzicht aan de Haaksbergseweg 45 gefokte en opgefokte jonge paarden als uitgangsmateriaal zullen worden gebruikt voor de bedrijfsvoering aan de Oude Enschedeseweg 31. In het kader van de ruimtelijke afweging dient primair te worden uitgegaan van de gegevenheden voor de Oude Enschedeseweg 31.

De heer Hilderink heeft in het eerdere traject bij uw gemeente geen gegevens verstrekt ten aanzien van de boekhoudkundige verslaglegging van de bedrijfsvoering aan de Haaksbergseweg 45. Ook aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen zijn dergelijke gegevens niet verstrekt.

De Adviescommissie merkt op dat dergelijke gegevens een bijdrage kunnen leveren aan de oordeelsvorming en om die reden van toegevoegde waarde kunnen zijn. Echter, gelet op bovenstaande toelichting omtrent het planologisch kader is de Adviescommissie van mening dat dergelijke gegevens op zich niet persé noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning aan de Oude Enschedeseweg 31.

In het bedrijfsplan wordt uitgegaan van de training van jongere paarden gedurende meerdere jaren en vervolgens de verkoop ervan. In het bedrijfsplan is daartoe een exploitatiebegroting opgenomen die streeft naar het geven van een inschatting van de bedrijfseconomische parameters van de toekomstige bedrijfsvoering.

Aan deze exploitatiebegroting kunnen uiteraard beschouwingen worden gewijd ten aanzien van de hierin gehanteerde uitgangspunten. Zo zijn de gehanteerde verkoopopbrengsten een inschatting waarvan later kan blijken dat feitelijke gang van zaken in meerder of mindere mate afwijkt van deze inschatting. Oftewel, bij het achterblijven van de verkoopopbrengst kan een negatief exploitatiesaldo ontstaan. Tegelijkertijd merkt de Adviescommissie ten aanzien van de kostenkant op dat bijvoorbeeld wordt gerekend met relatief hoge investeringskosten in gebouwen en voorzieningen, en dat wordt gerekend met rente over het geïnvesteerde eigen vermogen.

In de agrarische sector wordt vanwege de lage rendementen veelal niet gerekend met een rentevergoeding over het geïnvesteerde eigen vermogen. Evenzo zullen de boekhoudkundige afschrijvingen van bedrijfsgebouwen in de praktijk vaak lager uitvallen omdat de gebouwen minder in waarde verminderen dan de gehanteerde rekenkundige afschrijving.

Vanuit optiek van operationele bedrijfsvoering zijn na investering primair het liquiditeitsverloop en de directe kosten van belang. Aspecten zoals berekende rente en afschrijving vormen geen uitgaven en zijn, nadat de initiële investering heeft plaatsgevonden, met de operationele bedrijfsvoering niet meer beïnvloedbaar. Om die reden kan een boekhoudkundig verlieslijdende bedrijfsvoering op basis van de in- en uitgaande geldstromen wel een positief beeld geven en kan op die basis voortzetting van de bedrijfsvoering plaatsvinden.

De Adviescommissie is van oordeel dat betekenis toekomt aan de strekking en intentie waarmee de bebouwing aan de Oude Enschedeseweg 31 wordt opgericht. De doelstelling van de toekomstige bedrijfsvoering is ondubbelzinnig gericht op de africhting van jonge hengsten teneinde daarmee een financieel rendement te behalen. Het ingediende bedrijfsplan kan niet beschouwd te worden als een exacte voor-spelling van de toekomstige bedrijfsvoering maar geeft wel de ontwikkelingsrichting van deze bedrijfsvoering weer en geeft inzicht in bedrijfseconomische parameters. Het bedrijfsplan is gericht op de doelstelling om winst te behalen.

Inhoudelijk is de kwaliteit van het bedrijfsplan zodanig dat op grond van het bedrijfsplan er geen aanleiding is voor gerede twijfel omtrent de totstandkoming van de hierin beschreven bedrijfsvoering. Uit overleg met J. Hilderink en de aan de Haaksbergseweg 45 aanwezige verzorger van de paarden blijkt dat betrokkenen kennis en kunde hebben aangaande een bedrijfsvoering in de paardenhouderij. Wel merkt de Adviescommissie ten aanzien van de leeftijd van de heer Hilderink op dat in dit stadium niet helder is wie, op het moment dat de heer Hilderink daartoe niet meer in staat zal zijn, operationeel leiding zal geven aan de bedrijfsvoering.

Bestemmingsplan Buitengebied 2000

De in het bedrijfsplan geschetste bedrijfsvoering betreft de africhting van acht jonge paarden. In relatie tot de begripsbepaling van agrarisch bedrijf zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 is deze bedrijfsvoering passend op grond van de bestemming als agrarisch bedrijf.

Bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen

Bij de beoordeling van de bedrijfsvoering op grond van de begripsbepalingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen overweegt de Adviescommissie het volgende.

Een dergelijke bedrijfsvoering is in beginsel geen gebruiksgerichte paardenhouderij maar is productiegericht van aard waardoor sprake is van een 'agrarisch bedrijf' zoals omschreven in het bestemmingsplan. Vanwege de primaire gerichtheid op agrarische productie is geen sprake van een 'paardenhouderij'.

Bij de begripsbepaling van 'paardenfokkerij' wordt als hoofdactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden genoemd.

Bij het begrip 'productiegerichte paardenhouderij' wordt aangegeven dat de activiteiten primair zijn gericht op het voortbrengen (=fokken), africhten, trainen en verhandelen van paarden.

Feitelijk is het verschil tussen beide termen dat hetzij sprake is van berijden van paarden hetzij sprake is van het verhandelen van paarden.

Gelet op de voorgenomen bedrijfsvoering, waarbij de paarden na afloop van het trainingstraject zullen worden verhandeld, is de Adviescommissie van oordeel dat het begrip productiegerichte paardenhouderij het beste aansluit bij de bedrijfsvoering in casu.

Conclusie

Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat de voorgenomen activiteiten aan de Oude Enschedeseweg 31 te Haaksbergen zijn aan te merken als agrarische activiteiten met een bedrijfsmatig karakter. Mede in aanmerking nemende dat de locatie in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 is opgenomen als kleinschalig agrarisch bedrijf met een bouwvlak van ten hoogste 0.25 ha, is de Adviescommissie van oordeel dat sprake is van bedrijfsbebouwing die de ruimtelijke verschijningsvorm heeft van een agrarische functie.

Tot slot merkt de Adviescommissie aangaande de borging van de voortzetting van het agrarisch gebruik op langere termijn het volgende op.

Een bestemmingsplan betreft een systematiek van toelatingsplanologie. In die zin is het afdwingen van het gebruik conform de bestemming niet rechtstreeks mogelijk. Wat wel tot de mogelijkheden behoort is het indien nodig handhavend optreden tegen strijdig gebruik van een locatie.

De Adviescommissie merkt op dat in beginsel elke vergunningverlening, waaraan een daartoe ingediend bedrijfsplan ten grondslag wordt gelegd, een zekere mate van onzekerheid ten aanzien van de feitelijke effectuering van de toekomstige bedrijfsvoering met zich brengt. Voor wat betreft het voor de Oude Enschedeseweg 31 ingediende bedrijfsplan is geen sprake van een bijzondere omstandigheden die maken dat een onevenredig grote mate van onzekerheid in het geding is.

De Adviescommissie is graag bereid om uw College te zijner tijd, na realisatie van de gevraagde bouwwerken en de opstart met de beschreven bedrijfsvoering, te adviseren over de aard en omvang van de bedrijfsvoering aan de Oude Enschedeseweg 31 te Haaksbergen. Op dat moment kan op grond van de feitelijke omstandigheden worden vastgesteld of sprake is van een agrarische bedrijfsvoering.

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