

Bijlage I



Lakemanweg 5-7 Venhuizen

Bedrijfsplan inzake vestiging Stoeterij

Opdrachtgevers:

De heer M. en C.H. Verweij

Oosterwijzend 1a 1616 LE Hoogkarspel

Auteur: Mr D. Grin RMT

11-5-2022

Inhoudsopgave

1. Pre-ambule

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Vraagstelling
- 1.3 Leeswijzer

2. Toelichting bedrijfssituatie

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Gewenste bedrijfssituatie over drie jaar
- 2.3 Bedrijfsomvang en uitstraling
- 2.4 Bedrijfsomvang bepaling op basis van NGE/SO

3. Activiteiten en voorzieningen

- 3.1 Activiteiten en werkzaamheden
- 3.2 Bouwwerken en voorzieningen
- 3.3 Bedrijfsopzet en ruimtebeslag

4. Relevante regelgeving milieu

- 4.1 bedrijven en milieuzonering
- 4.2 Besluit landbouw milieubeheer
- 4.3 Water
- 4.4 Geluid
- 4.5 Natura 2000

5. Marktanalyse

- 5.1 Vigerende bestemming
- 5.3 Gewenste Bestemming

6. Financiële onderbouwing

- 6.1 Marktanalyse
- 6.2 Investerings en Financieringsbehoefte
- 6.3 Rentabiliteitsberekening

7. Samenvatting

Bijlage 1: tekeningen bestaande situatie

Bijlage 2: rentabiliteitsberekening

Bijlage 3: overzicht huidige capaciteit paarden

Bijlage 4: foto's van het object

1. Inleiding

1.1 Pre-ambule

De heren Th. Verweij en M. Verweij, (hierna verder te noemen: opdrachtgever) hebben medio 2015 een verzoek ingediend voor het bouwen en vestigen van een nieuwe stal op het perceel De Buurt 33-A te 1606 AC Venhuizen ten behoeve van het oprichten van paardenfokkerij/paardenhouderij.

Op 1 december 2016 is hiertoe een omgevingsvergunning verleend door de gemeente Drechterland.

In overleg met de gemeente Drechterland is besloten deze activiteiten niet op De Buurt te gaan uitvoeren maar te verplaatsen naar de locatie Lakemanweg 5-7 te Venhuizen. Op 25 september 2017 heeft de gemeente Drechterland positief besloten op het principeverzoek hiertoe (zie bijlage)

Het vigerende bestemmingsplan "Drechterland Zuid" is vastgesteld 26 oktober 2015.

1.2 Vraagstelling

Opdrachtgever wil aantonen aan de gemeente Drechterland dat haar beoogde plan zowel passend is binnen de kaders van het bestemmingsplan alsook dat de onderneming bedrijfseconomische haalbaarheid heeft. Het bedrijfsplan moet zal dan ook informatie geven over de volgende onderwerpen:

- bedrijfsactiviteiten
- achtergrond/kwaliteit van de ondernemers
- arbeidsbehoefte en intensiteit
- accommodatie en ruimtebehoefte (nu en in de toekomst)
- relevante wet en regelgeving
- marktanalyse
- investerings- en financieringsbehoefte
- rentabiliteitsberekening

Aan de hand van dit bedrijfsplan kan de gemeente een indruk verkrijgen van de aard en omvang en bedrijfsmatigheid van het beoogde bedrijf.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden de aanleiding en de vraagstelling aan de orde gesteld. Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste bedrijfssituatie, waarbij specifiek aandacht is voor de bedrijfsopzet en uitstraling naar de omgeving. De activiteiten en voorzieningen worden in hoofdstuk 3 nader toegelicht. Hierbij wordt gerefereerd aan "De paardenhouderij in het omgevingsrecht, handreiking voor de praktijk" (uitgave VNG en Sectorraad Paarden, mei 2014). In hoofdstuk 5 wordt de relevante wet- en regelgeving besproken. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven van de financiële haalbaarheid van het bedrijf. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 afgesloten met een korte samenvatting.

2. Toelichting bedrijfssituatie

2.1 Huidige situatie

Opdrachtgever wil haar bedrijf richten op het fokken en opfokken van paarden met een topafstamming, een bovengemiddelde score, een aantrekkelijk exterieur en een goed bewegingsmechanisme. De veulens en opfokpaarden zal opdrachtgever (afgericht) verkopen.

De huidige grond is gelegen naast een voormalige witlofkwekerij waarvan de opstallen thans in gebruik zijn als bedrijfsruimte.

Hieronder is een luchtfoto van de huidige bedrijfssituatie opgenomen.



2.2 Gewenste bedrijfssituatie over drie jaar

Opdrachtgever is met zijn familie reeds lang actief "in de paarden". Thans zijn er een groot aantal paarden reeds in eigendom echter deze staan verspreid over diverse locaties (deels van derden). Hierdoor mist het overzicht is de exploitatie inefficiënt en zijn er tevens geen dan wel onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden. Door centralisatie van het paardenbestand en optimalisatie van de faciliteiten is een bedrijfsmatige fokkerij exploitatie met groeimogelijkheden aanwezig.

In enkele jaren wil opdrachtgever het bedrijf laten doorgroeien naar minimaal 8 fokmerries en de bijbehorende opfokpaarden.

De fokmerrie zullen naast natuurlijk dracht ook worden gebruikt voor embryo-transplantatie met draagmoeders. Hierdoor is de productie van de goede fokmerries aanzienlijk te verhogen.

Door het houden van veulens en het aankopen van kwalitatief goede fokmerries zal in de loop der jaren de fokkerij worden uitgebreid. De overige fok- en opfokproducten worden verkocht. Door het africhten van de paarden kan een extra meerwaarde worden gecreëerd voor zowel de paarden die in sport als in de fokkerij worden gebruikt. Afhankelijk van de ingeschatte verwachtingswaarde worden fokmerries of africhtingspaarden doorverkocht.

Doordat de dochters van de opdrachtgever (welke tevens op termijn het bedrijf zullen overnemen) reeds zeer lang en op hoog nivo actief zijn in de paardensport is er een uitgebreid netwerk van potentiële afnemers reeds aanwezig. Door de eigen prestaties kan tevens meer aandacht gevestigd worden op de fokprodukten en zijn deze in eigen beheer (licht) aan te rijden. Door de gevestigde naam (welke door aanhoudende goede prestaties alleen maar zal toenemen) zullen de aangeboden paarden couranter worden en kunnen hogere verkoopopbrengsten worden gerealiseerd.

Ten behoeve van het houden van de paarden zal een nieuwe stal worden gerealiseerd.

Inpandig worden er 16 paardenboxen (inclusief merrieboxen), een onderzoekbox, spuitplaats, zadelkamer, opslagruimte, kantoor, en een paardenshow- en rijbak gerealiseerd.

Achter de hal wordt een opslagvoorziening voor vaste mest gerealiseerd. Deze zal dienen te voldoen aan de hiervoor geldende milieu-eisen.

Ten behoeve van de bereikbaarheid en de professionele uitstraling zal de ruimte tussen en aansluitend aan de gebouwen van bestrating worden voorzien.

Opdrachtgever beschikt over circa 1.6 hectare grond in eigendom en heeft het zuidelijk gelegen aangrenzende perceel groot ca 2.2 hectare aangekocht. Daarnaast heeft opdrachtgever nog circa 4.7 hectare weidegrond gehuurd direct achter de lokatie aan De Buurt 33. Deze grond zal hoofdzakelijk worden gebruikt voor voederwinning

De opfokpaarden en merries worden gestald in de inrichting. Daarnaast kunnen de paarden in de paddocks buiten staan. Vrije weidegang wordt als minder wenselijk gezien aangezien dit risico geeft op blessures en schade. Door gebruik van de paddocks wordt het risico op schade sterk verminderd maar kunnen de paarden toch in de buitenlucht verblijven.

Ruwvoer zal deels van eigen land komen en zal van omliggende bedrijven worden aangekocht.

Op basis van de mestwetgeving is de eigen grond onvoldoende om de mest afkomstig van de eigen paarden te plaatsen. Door gebruik te maken van de derogatieregeling in de mestwet zal de mest van circa 10 volwassen paarden op het eigenbedrijf geplaatst kunnen worden. Echter opdrachtgever zal er voor kiezen de vaste mest door derden te laten verwerken. Ruwvoer in de vorm van folie balen (gras) zal zelf worden gewonnen en worden afgenomen bij derden.

2.3 Bedrijfsomvang en uitstraling

Opdrachtgever wil in de toekomst het fokken met en het opfokken van jonge paarden verder professionaliseren en uitbreiden. Op het bedrijf zullen paarden van diverse leeftijden aanwezig zijn. Fokpaarden (3 jaar en ouder), veulens en opfokpaarden (1-3 jaar) en volwassen fokproducten (3-9 jaar)

De activiteiten van het bedrijf passen binnen de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. De activiteiten van het beoogde bedrijf zijn gemeld bij de gemeente Drechterland. Een vergunning in het kader van de wet Milieubeheer zal na goedkeuring van het plan onderdeel uitmaken van de te volgen procedures.

Op grond van het aantal fokmerries en de daarbij behorende opfok- en africhtingspaarden zijn er in het derde jaar circa 15 paarden (exclusief veulens aan de voet) aanwezig binnen de inrichting. Gelet op het aantal paarden kan er niet worden gesproken van een hobbymatige activiteit.

De fokmerries zijn geselecteerd op hun afstamming. Het streven is er op gericht om jonge paarden met een bovengemiddelde score, een aantrekkelijk exterieur en een goed bewegingsmechanisme op te fokken.

Na een korte (0-1 jaar) of langere (3-5 jaar) periode zullen deze opfokproducten worden verkocht. Dit afhankelijk van de kwaliteit van het veulen. Opdrachtgever zal streng selecteren op kwaliteit en mindere veulens worden na het afspenen afgestoten.

Een goed merrieveulen kan worden ingezet voor het vervangen van een fokmerrie. Indien gewenst zullen er andere merries worden aangekocht om de bloedlijn te versterken. Dit alles is gericht op toekomstig bovengemiddelde sportieve prestaties van de fokproducten.

Paarden worden gefokt op afstamming. Vooral wanneer de hengst en de merrie zijn/haar prestaties op sportief gebied heeft bewezen ontstaat er een extra meerwaarde voor de fokkerij. Het africhten van de paarden en het geven van instructie is indirect van groot belang voor de fokkerij. Het aanrijden van de paarden zal in eigen beheer geschieden. De expertise hiervoor is ruimschoots aanwezig.

De bedrijfsopzet, de aanwezige voorzieningen en uitstraling, moeten aansluiten bij de kwaliteit van de paarden. Het moet in een oogopslag duidelijk zijn dat het gaat om een professioneel opgezette paardenfokkerij. Alle aanwezige middelen zijn er op gericht om een bovengemiddeld goed (op)fokproduct te creëren en derhalve te komen tot een positief bedrijfsresultaat.

Het is moeilijk om in te schatten welke inkomsten c.q. uitgaven het bedrijf zal genereren. Dit is afhankelijk van de kwaliteit van de fokmerries en opfokproducten, alsmede de vraag naar jonge paarden en het vakmanschap van de ondernemer.

In "De paardenhouderij in het omgevingsrecht, handreiking voor de praktijk" is aangegeven dat van een bedrijfsmatige paardenhouderij sprake is, wanneer het houden van paarden gericht is op het genereren van bedrijfsresultaat.

Gelet op het aantal paarden en de gewenste gebouwen en voorzieningen en de houderij gericht is op het genereren van bedrijfsresultaat is er sprake van een professionele of bedrijfsmatige paardenhouderij. Ook de aanwezigheid van kwalitatief goede fokmerries met topafstamming onderstreept dit (zie bijlagen met overzicht reeds aanwezige fokmerries).

2.4 Bedrijfsomvang bepaling op basis van NGE/SO

Om de omvang van een bedrijf te kunnen bepalen kan aansluiting gezocht worden bij de definities van het landbouwkundig Economisch instituut (LEI) hanteert: Nederlandse groot eenheden en volwaardige arbeidskracht (Vak). Nge is een maat waarmee de economische omvang van een agrarische activiteit wordt weergegeven. Vaak is een normering met als uitgangspunt een mensjaar van 1700 volwaardige uren. Voor het berekenen van de bedrijfsomvang kan gebruik worden gemaakt van de rekenmodule die het LEI aanbiedt op hun website. Voor paarden en pony's wordt in de rekenmodule een onderscheid gemaakt naar jonger en ouder dan 3 jaar. De paardenhouderij is echter een tak die zich kenmerkt door een grote diversiteit aan bedrijven. De toegevoegde waarde verschilt sterk per soort bedrijf. Een andere methode om de omvang van een bedrijf in beeld te brengen is typering volgens Standaard opbrengst (SO). Binnen deze methodiek wordt toegerekende kosten verrekend met de opbrengsten. Door de cijfers uit de begroting te gebruiken ontstaat er een bedrijfsspecifieke bepaling van de SO aan de hand van werkelijke gegevens. De normen worden door het LEI regelmatig herzien en aangepast.

NSO typering 1^e jaar:



Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typering

In statistiek en onderzoek worden bedrijven vaak ingedeeld naar bedrijfstype en bedrijfsomvang. Sinds 2000 wordt hiervoor de NSO-typering en de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Ook voor beleid wordt gebruik gemaakt van deze koppelingen. Wageningen Economic Research beradent en beheert de normen en biedt op internet een rekenmodule aan, waar bedrijfsgegevens kunnen worden ingevuld en waar deze rapportage wordt samengesteld.

Dit rapport is via de rekenmodule samengesteld op 1-11-2017

De gegevens en de gebruikte normen komen bij de Landbouwtelling van 2017

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende informatie:

Bedrijfstype volgens NSO-typering

Hoofdtype	4 - Graasdiertbedrijven	
Gruptype	4941 - Paard- en ponybedrijven	
Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale openbare cultuurgrond	0	ha
Standaardopbrengst (SO)	4.400	euro
Standaarddekkingsgraad (SVC)	220	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 1: < 25.000 euro: zeer kleine bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaardopbrengst
Paarden, pony's en zeels				
Pakpaarden jonger dan 3 jaar stekmaat >= 1,57 m	2	aantal dieren	400	800
Pakpaarden ouder dan 3 jaar stekmaat >= 1,57 m	6	aantal dieren	600	3.600

U kunt resultaten van groepen bedrijven bekijken in [AgriStatie](#)

Wageningen Economic Research is niet aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan door het gebruik van de rekenmodule, door het betrekken van het beschikbare data en/of door conclusies en besluiten van gebruikers op basis van de uitkomsten ervan.

Toelichting bij de keuzes

Bedrijfstype

De agrarische bedrijven in Nederland verschillen onderling sterk in bedrijfsopzet. Op het ene bedrijf wordt bijvoorbeeld melk geproduceerd en op een ander bedrijf appels. Om bedrijven te kunnen indelen en met elkaar te kunnen vergelijken wordt de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Met behulp van de SO-normen kunnen de appels en de koeien bij elkaar worden gezet en kan de economische bedrijfsomvang (SO) en het NSO-bedrijfstype (specialisatiedraad) van agrarische bedrijven worden berekend. Informatie over de verschillende typen is opgenomen in de notities op de website [Wageningen Economic Research](#)

Standaardopbrengst (SO)

De bedrijfsomvang van een bedrijf wordt gemeten in Standaardopbrengst (SO). Voor elke gewas- en diersoort uit de Landbouwtelling is een SO-norm berekend, die de opbrengsten per eenheid weergeeft die onder normale

3. Activiteiten en voorzieningen

3.1 Activiteiten en werkzaamheden

Binnen het de onderneming zullen de volgende activiteiten plaats gaan vinden met betrekking tot het houden, fokken en opfokken en africhten van de aanwezige paarden:

- verzorging
- vruchtbaarheidsmanagement (schouwen, hengstselectie en insemineren)
- drachtigheidsbegeleiding
- begeleiding van het geboorteprocess
- aanrijden en africhten (beperkt) van fokproducten voor en na verkoop
- selectie paarden ten behoeve deelname aan keuringen
- wedstrijd- en keuringsklaar maken van opfokproducten
- uitbrengen op wedstrijden
- voorbrengen opfokproducten op keuringen
- verkoop fokproducten;
- onderhoud stallen, voorzieningen, terrein en grasland
- boekhouding en administratieve werkzaamheden
- relatiebeheer en onderhouden netwerk
- het houden van toezicht

De activiteiten zijn in hoofdzaak gericht op het fokken en opfokken van kwalitatief goede paarden De werkzaamheden op het bedrijf zullen in hoofdzaak door de dochter van opdrachtgever zelf worden uitgevoerd. Daarnaast is er ruimte voor parttime medewerk(st)ers en/of stagiaires die helpen bij de dagelijkse verzorging van de paarden.

De meeste werkzaamheden ten aanzien van de africhtingspaarden zullen worden uitgevoerd door Mercedes Verweij. Mercedes is een jonge zeer talentvolle (internationale) amazone die thans in opgenomen in het A-kader bij de junioren. Verder heeft zij op jonge leeftijd reeds een uitstekend hippisch CV opgebouwd hetgeen voor vertrouwen en uitstraling kan zorgen.

Onder meer:

- 13x Kringkampioen
- 10 x Noord-Hollands Kampioen
- 2x Nederlands Kampioen
- 2x Zilver op de Nederlandse Kampioenschappen
- 2x Brons op de Nederlandse Kampioenschappen
- Winnaar Internationaal Concours Hickstead (Engeland)
- Winnaar Internationaal Concours Vidauban (Frankrijk)
- 4de plaats Internationaal Concours Odense (Denemarken)
- 4de plaats Internationaal Concours Kapellen (België)
- 2de plaats Internationaal Concours Roosendaal (Nederland)
- 2de plaats Internationaal Concours Nieuw en Sint Joosland (Nederland)
- 2de plaats Internationaal Concours Compiègne (Frankrijk)
- 3de plaats Internationaal Concours Drachten (Nederland)

6de plaats Internationaal Concours Lier (België)

Europese Kampioenschappen Zilveren Team medaille , Individueel 8ste en 11de van Europa .

8ste plaats FEI World Ranking List Juniors

Opgenomen in het Nederlandse Team pony's

Opgenomen met 2 paarden in het Nederlandse Team Junioren

Indien nodig zal het bedrijf ondersteund worden door specialisten. Het onderhoud van het terrein en de gebouwen is in eigen handen. Ruwvoer zal in hoofdzaak worden aangekocht.

3.2 Bouwwerken en voorzieningen

Zoals hiervoor al is aangegeven, wordt er een nieuwe schuur gerealiseerd (paardenboxen, onderzoekbox, machinestalling, opslagruimte, kantoor, binnen-/ paardenshow, rijbak), en een vaste mestvoorziening. Daarnaast is er op het erf voldoende ruimte aanwezig ten behoeve van het parkeren van voertuigen van bezoekers. Aan de voorzijde van het perceel zal een bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Het bedrijf kan op basis van de Handreiking Paardenhouderij en RO (uitgave Sectorraad Paarden en VNG) worden aangemerkt als een combinatie van een merriehouderij voor het houden van fokmerries en opfokbedrijf. De omzet wordt hoofdzakelijk gehaald uit de inzet van merries ten behoeve van de fokkerij (4 tot 36 maanden).

In de handreiking wordt ook aangegeven welke voorzieningen relevant zijn voor een merriehouderij en een opfokbedrijf. Een weide, schuilstal en buitenbak zijn gewenst ten behoeve van het bevorderen van het natuurlijk gedrag van het paard. Daarnaast is er een groot aantal voorzieningen 'dat men zoal aantreft op een bedrijf'. Concreet en van toepassing zijnd worden in de handreiking genoemd:

- rijbaan
- stap-/en trainingsmolen*
- langeercirkel*
- materieel-, voer-, mest en strooiselopslag
- kantoor en ontvangstruimte
- hulpkrachtenruimte
- bedrijfswoning
- was- en poetsplaats
- parkeerplaats

* Deze voorzieningen kunnen voor ieder bedrijf gewenst zijn voor afwisseling in de beweging van het paard.

Met uitzondering van de schuilstal is het voornemen om op termijn alle hierboven genoemde voorzieningen te realiseren. Naast dat opdrachtgever deze bedrijfsopzet wenselijk acht, is hiermee ook aangetoond dat de voorzieningen noodzakelijk zijn.

3.3 Bedrijfsopzet en ruimtebeslag

Hieronder worden de maatvoering van de verschillende bouwwerken aangegeven:

- Te bouwen bedrijfswoning (conform regels bestemming)
- nieuwe paardenshuur: ca 2550 m²
- opslagvoorziening vaste mest (60 m²)
- trainingsmolen met inpandige langeercirkel
- paddocks

Het bouwvlak voor deze grotendeels productiegerichte paardenhouderij bedraagt circa 1,6 hectare, maar is niet groter dan noodzakelijk.

In de handreiking is aangegeven welke voorzieningen bij voorkeur binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd, maar in sommige gevallen ook daarbuiten zouden kunnen worden opgericht. Dit is van belang om de grootte van het toekomstige bouwvlak vast te kunnen stellen. Samengevat geeft de handreiking aan dat alle bouwwerken binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd. De weidepaddocks en uitloop kunnen indien gewenst buiten het bouwvlak worden aangelegd.

Opdrachtgever heeft een situatie- en plattegrondtekening van de gewenste bedrijfsopzet opgesteld. Deze tekening is opgenomen in bijlage 2 behorende bij dit bedrijfsplan. Dit plan is voorlopig en vwb indeling zullen nog wijzigingen worden aangebracht (oa groepshuisvesting)

Uit de situatietekening blijkt het volgende:

De totale oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt 2550 m², waarbij de mestopslag en woning met aan- en toebehoren niet zijn meegerekend. Het totaal benodigde bouwvlak heeft een omvang van circa 1,6 ha.

4.Relevante regelgeving milieu

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Ten behoeve van een passende afstand rond bedrijven en instellingen ten opzichte van gevoelige functies, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven en instellingen zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten.

In het door VNG uitgegeven Bedrijven en milieuzonering valt een paardenhouderij onder de categorie 'Fokken en houden van overige graasdieren'. In de bedrijvenlijst voor rundveebedrijven wordt als norm een minimale afstand van 50 meter aangehouden. Deze afstand is gebaseerd op het aspect geur. Voor geluid en stof is de afstand 30 meter en voor gevaar is geen zone aanwezig.

In de brochure wordt aangegeven dat voor agrarische bedrijven aparte toetsingskaders bestaan die voor milieuzonering van belang kunnen zijn. Genoemd wordt o.a. het Besluit landbouw milieubeheer,

de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de toelaatbaarheid van agrarische bedrijven en objecten in de omgeving daarvan, is daarom altijd een specifieke toets aan de relevante regelgeving aan de orde.

Voor geurgevoelige objecten moet ten opzichte van voor geurgevoelige objecten een minimale afstand van 50 meter in acht worden genomen. Het dichtstbijzijnde object is gelegen aan de linkerkant en bestaat uit bedrijfsbebouwing met naastgelegen bedrijfswoning. Aan de minimale afstand van 50 meter wordt voldaan indien al van toepassing gezien het tevens agrarisch bedrijfsmatige karakter van deze objecten.

Daarnaast geldt dat ingevolge de wet Geurhinder Veehouderij paarden zijn gerangschikt als dieren zonder geuremissiefactoren.

4.2 Besluit landbouw milieubeheer

Het Besluit landbouw milieubeheer is op 6 december 2006 in werking getreden. Het besluit is in hoofdzaak van toepassing op melkrundveehouderijen, akkerbouw- of tuinbouwbedrijven, gemechaniseerde loonbedrijven, paardenhouderijen, kinderboerderijen en kleinschalige veehouderijen. Zolang er wordt voldaan aan de toetredingseisen van het besluit, is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing op een paardenhouderij.

Voor de voorgestane activiteit wordt een melding gedaan bij de gemeente Drechterland. De voorgestane activiteiten passen binnen de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. De inrichting zal voldoen aan de eisen die op grond van geur, ammoniak en fijnstof aan de inrichting worden gesteld.

4.3 Water

Als er sprake is van nieuwvestiging of uitbreiding van een agrarisch bedrijf (c.q. paardenhouderij), dan wordt aan de hand van een zogenaamde waterparagraaf duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan. Concreet: hoe wordt met (afval)water in dit plan omgegaan en op welke wijze dragen de inrichtingsmaatregelen bij aan "Veiligheid, Voldoende en Schoon Water".

De watertoets is verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten van rijk, provincies en gemeenten. Als een particulier een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig heeft, is een watertoets ook verplicht. De gemeente vraagt de watertoets dan aan namens de particulier.

De watertoets is in ieder geval verplicht bij:

- bestemmingsplannen en projectbesluiten
- streekplannen en streekplanuitwerkingen
- (inter)gemeentelijke en regionale structuurplannen
- landinrichtingsplannen;
- besluiten op basis van de ontgrondingen

4.4 Geluid

Geluidsemissie vanuit agrarische bedrijven wordt veroorzaakt door transportbewegingen, door activiteiten op het buitenterrein, binnen de gebouwen en door installaties aanwezig op het bedrijf. Voor een paardenfok-/opfokbedrijf zal de geluidsemissie voornamelijk afkomstig zijn van de aan- en afvoer van paarden, ruwvoer, mest en bezoekers. De toename van het aantal transportbewegingen zal niet leiden tot een overlast of een verstoring van het verkeersbeeld op de openbare weg.

4.5 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel instandhouding en verbetering van flora en fauna. Met name ammoniak wordt al schadelijk gezien voor deze Natuurgebieden. Uitbreiden in de nabijheid van een Natura 2000-gebied is gebonden aan een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Een dergelijke vergunning kan alleen worden verleend als er geen sprake is van een significant effect op een Natura 2000-gebied.

Het object is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied waardoor er hierdoor geen belemmeringen ontstaan.

5. Planologische situatie

5.1 Vigerende bestemming

De locatie is in het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Drechterland Zuid" van de gemeente Drechterland aangeduid met de bestemming "agrarisch". De op de plankaart aangeduide gronden met "agrarisch" zijn bestemd voor:

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van houtteelt en bosbouw;*
- b. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;*
- c. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;*
- d. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp";*
- e. cultuurgrond;*

en mede bestemd voor:

- f. niet-grondgebonden agrarische bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij";*
- g. glastuinbouwbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";*
- h. boomkwekerijbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – boomkwekerij";*
- i. waterberging, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "waterberging", met dien verstande dat bij wateroverlast de vervulling van deze functie voorrang heeft boven de andere functies, evenals het daarvoor noodzakelijke onderhoud;*
- j. een tijdelijke accommodatie ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - tijdelijke accommodatie";*
- k. een baggerspeciedepot, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "baggerspeciedepot";*
- l. caravanstalling, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "caravanstalling";*
- m. een zorginstelling, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "zorginstelling", met dien verstande dat de zorgfunctie ondergeschikt is aan de agrarische functie;*
- n. een sporthal, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "sporthal";*
- o. manege-activiteiten, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "manege";*
- p. huisvesting van tijdelijke werknemers, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting";*
- q. recreatiewoningen, uitsluitend op de grondenter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning", met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal';*
- r. wonen, anders dan ten behoeve van een volwaardig agrarische bedrijf, in een voormalige agrarische bedrijfswoning, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning";*
- s. windmolens, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "windturbine",*

Daarnaast voorziet het vigerende bestemmingsplan in de deelbestemming "agrarisch paardenhouderij". Deze bestemming wordt als volgt beschreven:

Artikel 5 Agrarisch - Paardenhouderij

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

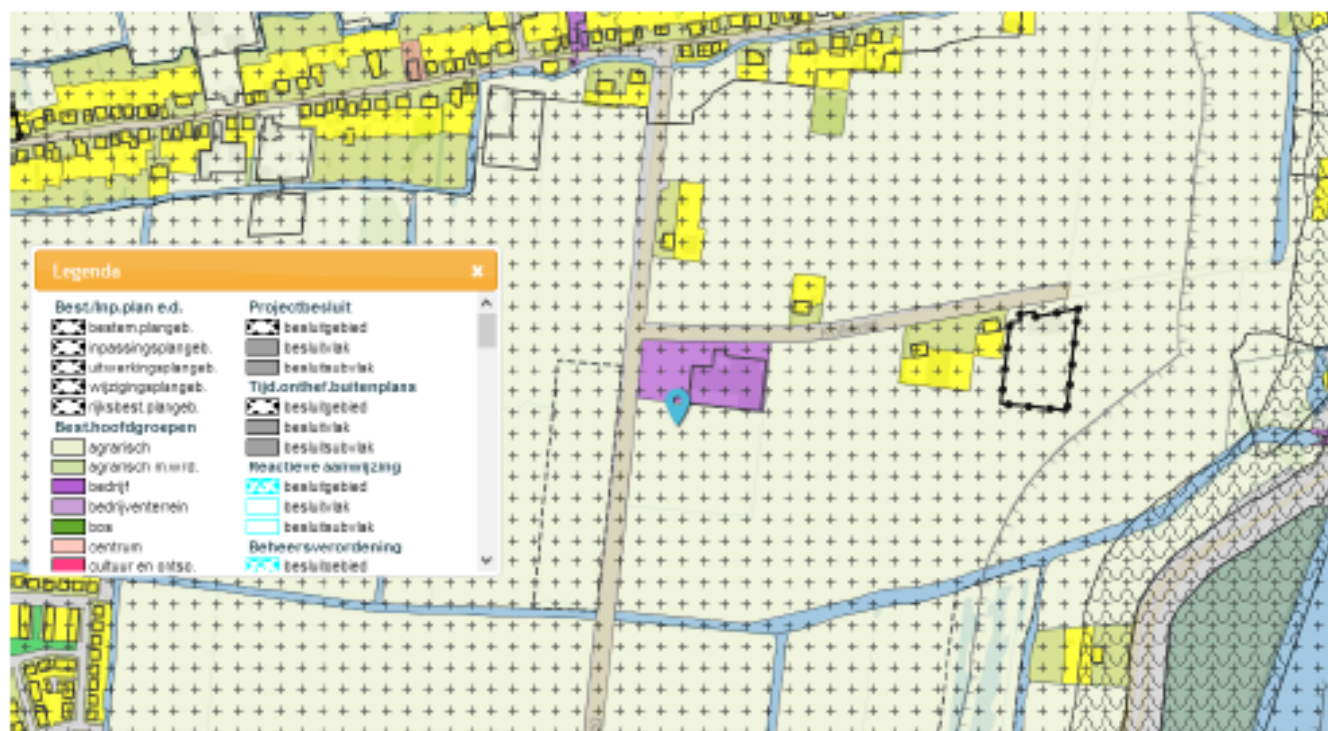
- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van gebruikgerichte paardenhouderijen, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;*
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;*
- c. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp",*

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen,

met de daarbij behorende:

- g. trainingsmolens en paddocks;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Uitsnede bestemmingsplankaart

Het op de bestemmingsplankaart aangeduide perceel bestaat kadastraal uit meerder kadastrale percelen welke in eigendom zijn bij de opdrachtgever.

5.2 Gewenste Bestemming

De beoogde activiteiten van opdrachtgever zijn hoofdzakelijk het fokken en opfokken van eigen produkten. Derhalve een productiegericht vorm van paardenhouderij. Dit is formeel te rangschikken onder agrarische activiteiten binnen de regels van de bestemming “agrarisch” in het vigerende bestemmingsplan. Diverse uitspraken van de Raad van Staat onderstrepen dit (o.a. 201106938/1/A1 d.d. 18/4/2012 en 201303310/1/A1 d.d. 4/12/2013).

Derhalve zou aanpassing niet noodzakelijk zijn.

Een bestemmingswijziging naar “agrarisch-paardenhouderij” lijkt niet voor de hand te liggen: volgens de regels uit het bestemmingsplan zou er dan sprake moeten zijn van een gebruiksgericht paardenhouderij. Fokken en opfokken valt niet onder dit begrip. Gebruiksgericht omvat meer bijvoorbeeld de pensionstallen, opfokbedrijven (waar niet zelf geproduceerde paarden van derden worden opgefokt) en handelsstallen en activiteiten waar de ruiter centraal staat. Voor maneges bestaat een aparte deelbestemming.

De beoogde bedrijfssituatie is in hoofdzaak gericht op het fokken en opfokken van paarden. Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren, met inbegrip van de daarmee samenhangende activiteiten, zoals de ontvangst van bezoekers, wordt beschouwd als zijnde een volwaardig agrarisch bedrijf.

Artikel 3 van het bestemmingplan beschrijft echter wel dat het om de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf moet gaan met grondgebonden activiteiten. Conform uitspraak van de Raad van State, 12 september 2012 nummer 201105535 is het fokken en opfokken een grondgebonden activiteit. De Raad overweegt hier als volgt: *“Nu de bedrijfsvoering van [wederpartij] aldus is gericht op het fokken en opfokken van paarden, om deze vervolgens te verkopen aan derden, oefent [wederpartij] op het perceel een grondgebonden agrarisch bedrijf uit in de zin van artikel 1, aanhef en onder l, van de planvoorschriften”*

Een wijziging van bestemming naar agrarisch-paardenhouderij is derhalve niet relevant (ondanks de mogelijkheid hiervoor krachtens artikel 3.7.11 van de regels uit het bestemmingsplan).

Opdrachtgever legt het accent van de bedrijfsvoering op het fokken en opfokken van (sport)paarden. Het africhten van de paarden is gericht op het versterken van de fokkerij activiteiten. Veruit het grootste gedeelte van de werkzaamheden is gericht op het paard zelf in plaats van de ruiters of amazones. Hiermee wordt naar onze mening voldaan aan de definitie zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Drechterland Zuid” met betrekking tot de agrarische bestemming.

6. Financiële onderbouwing

6.1 Marktanalyse

Het fokken van kwalitatief goede fok- en sportpaarden is niet gebonden aan een regionale afzet of geografische ligging van het bedrijf. De paarden worden in principe aan- en verkocht binnen Nederland maar ook internationale wereldwijde afzet is zeker niet uit te sluiten. Zeker ook gezien de opkomende markten als o.a. China en Rusland. Gelet op de omvang van de markt is er voldoende vraag naar kwalitatief zeer goede fok- en sportpaarden. De ligging van het bedrijf ten opzichte van de afnemers is derhalve niet van belang.

Doordat opdrachtgever goede kennis heeft van de paardensport en hierin reeds jarenlang actief is zal het vinden van afzetmarkt vele malen eenvoudiger zijn dan voor nieuwkomers op de markt. Opdrachtgever heeft de mogelijkheden zijn fokprodukten goed onder de aandacht te brengen van potentiële kopers en de prestaties en goede naam van de eigen amazones zal dit versterken.

6.2 Investing en financieringsbehoefte

Opdrachtgever is reeds jarenlang zelfstandig ondernemer en onder meer eigenaar van de grootste lokale bouwmaterialenhandel met circa 50 fte. Opdrachtgever heeft ruimschoots ervaring in het ondernemen en in het opzetten van nieuwe ondernemingen. Hij heeft derhalve een uitermate goed inzicht in mogelijkheden en de daarbij behorende risico's.

Opdrachtgever zal de onderneming geheel financieren uit eigen middelen. Derhalve is voor de financiering van het bedrijf aantrekken van vreemd vermogen niet noodzakelijk. Doordat het bedrijf gefinancierd wordt uit eigen middelen is de totale hoogte van de investering voor de begroting niet relevant. Derhalve is geen overzicht van de investering van de verschillende bedrijfsonderdelen uitgewerkt.

6.3 Rentabiliteitsberekening

Op grond van de te verwachten investering en de verstrekte informatie is een rentabiliteitsberekening gemaakt van de te verwachten bedrijfssituatie. Deze berekening is toegevoegd als bijlage 3 van dit bedrijfsplan.

De begroting is gemaakt voor de aanlooperperiode van het bedrijf. De verwachting is dat het bedrijfsresultaat na het derde jaar stabiel zal groeien door verdere naamsbekendheid en op leeftijd komen van interessante verkoop geschikte paarden.

Momenteel zijn er een 6 fokpaarden in eigendom alsmede een aantal veulens/jaarlingen/2 jarigen. Geleidelijk zullen er enkele fokmerries worden aangekocht. Hierdoor komt de het aantal fokmerries in het derde jaar op 8 stuks. In het eerste, tweede, en derde jaar kunnen enkele paarden worden aangekocht. Op grond van de begroting zullen er het derde jaar circa 15 paarden op het bedrijf aanwezig zijn. Vanwege geringere bezetting is het bedrijfsresultaat het eerste jaar negatief . Het tweede jaar zal het bedrijfsresultaat positief zijn (op basis van prognoses kwaliteit te verkopen producten) .

7.Samenvatting

Opdrachtgever is voornemens om op de lokatie Lakemanweg 5-7 te Venhuizen een nieuwe professionele agrarische paardenhouderij op te richten. De hoofdzaak van de activiteiten is gericht op het fokken en africhten van paarden. Gelet op de productiegerichte bedrijfsvoering is er in de voorgestane situatie sprake van een agrarisch bedrijf.

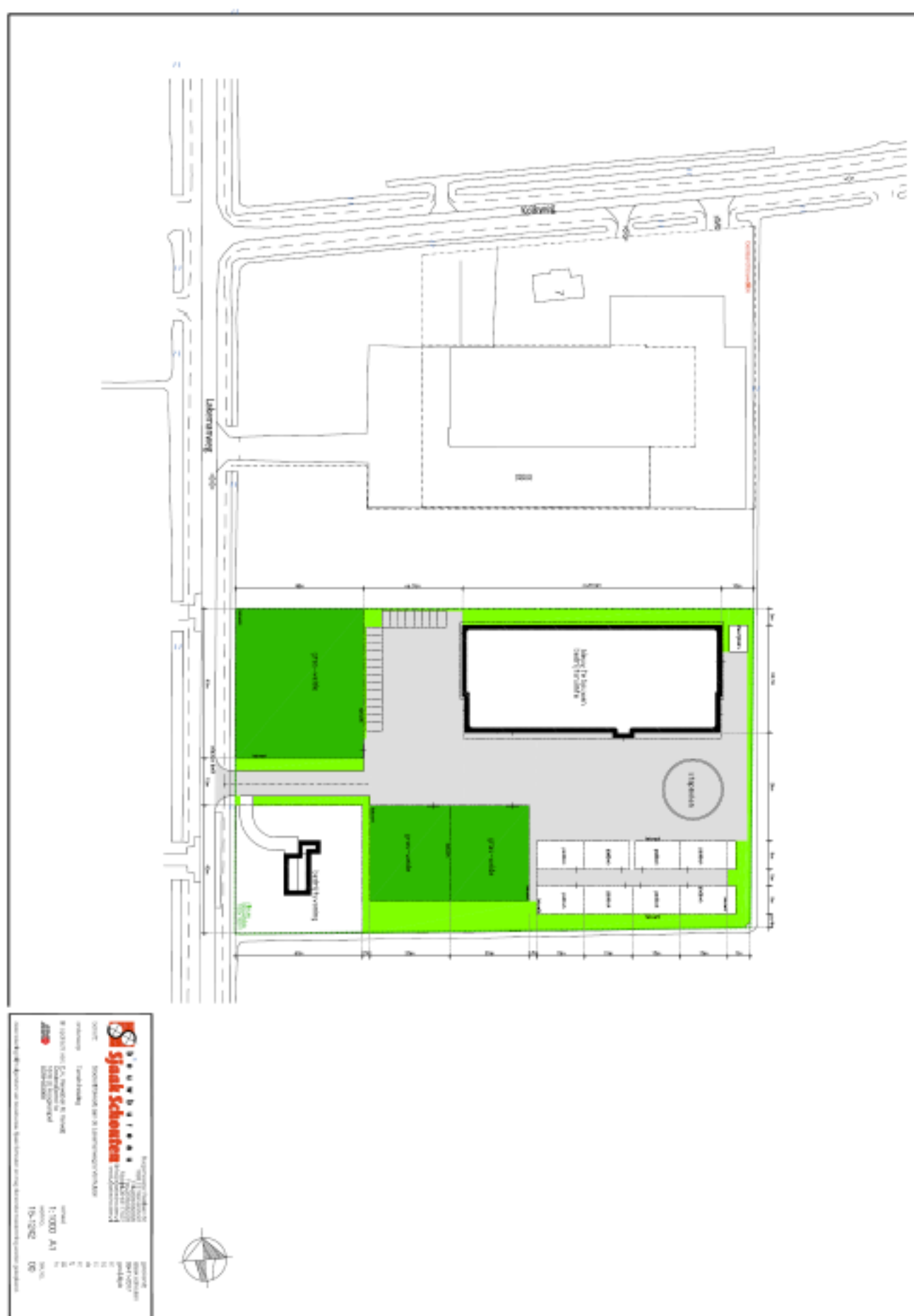
Voor het realiseren van een nieuw paardenbedrijf is een wijziging van bestemming niet direct noodzakelijk maar dient wel een bouwvlak gerealiseerd te worden. De activiteiten van de beoogde bedrijfsvoering passen binnen de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Gelet op de regels in bestemmingsplan "Drechterland Zuid" voldoet het beoogde bedrijf in aan de in het plan opgenomen regels als "agrarisch bedrijf".

Ter keuze aan Burgemeester en Wethouders zou echter een wijziging naar de bestemming "Agrarisch Paardenhouderij" mogelijk zijn dan wel kan een maatbestemming gerealiseerd worden.

Op basis van "De paardenhouderij in het omgevingsrecht, handreiking voor de praktijk" is in de voorliggende situatie sprake van een produktgerichte paardenhouderij. Op basis van de verwachte bedrijfsexploitatie is een begroting gemaakt. Uit deze begroting blijkt dat er op de middellange termijn sprake is van een positieve bedrijfsexploitatie (tweedejaar). Na het derde jaar zal exploitatieresultaat naar verwachting toenemen.

Uit de toelichting in het bedrijfsrapport blijkt dat opdrachtgever een professionele bedrijfsmatige paardenhouderij wil exploiteren op deze lokatie. Het verzoek voor een omgevingsvergunning ter realisatie hiervan is derhalve legitiem.

Bijlage 1: Concept tekening gewenste situatie



Bijlage 2 Rentabiliteitsberekening

Er worden uitgegaan van 6 tot 8 fokmerries waarvan de veulens worden opgefokt en aangereden c.q. doorgetraind tot wedstrijd-nivo. De veulens worden afhankelijk van het aantal aanwezige paarden na in principe 6 maanden, 3 jaar, of 5 tot 7 jaar verkocht. De huidige prognose in het aanhouden van elk jaar 5 extra goede veulens. De overige veulens worden na 6 maanden verkocht. De 5 veulens worden (mogelijk elders) opgefokt en komen op 2,5 jarige leeftijd terug om aangereden te worden en vervolgens verkocht te worden.

Een veulen van de aanwezige goede kwaliteit merries heeft een gemiddelde verkoopopbrengst van € 6.000,- (na 6 maanden). Een jong paard van topkwaliteit in de leeftijd van 3 jaar heeft een verkoopopbrengst van gemiddeld € 20.000,- op. Een 4 jarig sportpaard met potentie en mogelijk een wedstrijd-klassering levert gemiddeld € 35.000,- aan verkoopopbrengst

Een getraind wedstrijdpaard met klassering van uitmuntende kwaliteit in de leeftijd 5 tot 9 zal een verkoopopbrengst van € 35.000,- oplopen tot € 250.000,- hebben.

Verkoop zal door het hele jaar geschieden (veulens/paarden) kunnen verkopen en het is van tevoren niet bekend of een paard als veulen, 3 jarige of als wedstrijdpaard verkocht zal worden. Dit zal afhankelijk zijn van vraag, kwaliteit en aanwezige produktbestand. Daarnaast zullen er neveninkomsten ontstaan door het keuringsklaar maken/trainen/stallen en adviseren voor reeds verkochte fokprodukten.

Bedrijfsbegroting										
	jaar 1		jaar 2		jaar 3		prognose opbrengst	jaar 1	jaar 2	jaar 3
Opbrengsten							per eenheid			
	% inzet	aantal	% inzet	aantal	% inzet	aantal				
fokmerries	100	6	100	8	100	10	5000	0	0	5000
veulens	100	4	100	8	100	10	6000	12000	24000	24000
jaarlingen	100	1	100	2	100	4	8000	8000	16000	0
2-jarigen	100	2	100	0	100	2	15000	0	0	0
3- jarigen	100	1	100	2	100	1	20000	20000	20000	0
sportpaarden	100	0	100	0	100	1	35000	0	0	35000
neveninkomsten								7500	10000	15000
		14		20		28	totaal	47500	70000	79000
Kosten								jaar 1	jaar 2	jaar 3
toegerekende kosten										
dekgeden								6000	8000	10000
krachtvoer								1400	2200	3300
ruwvoer								3000	4500	6000
stalbedekking								1200	1900	2800
dierenartskosten								2000	3000	4000
hoefsmid								2000	2500	3000
huisvestingskosten										
onderhoud								2500	2500	2500
energie en water								2500	2500	2500
verzekeringen								1200	1200	1200
ozb/waterschap								1000	1000	1000
inventariskosten										
vervoerskosten								1000	1000	1000
onderhoud								1500	1500	1500
verzekering								800	800	800
arbeidskosten ruiter								8000	10000	12000
Afschrijvingen										
gebouw								15000	15000	15000
inventaris								2500	2200	2000
machines								1000	900	800
Algemene kosten										
rentelast								0	0	0
totaal								52600	60700	69400
Resultaat								-5100	9300	9600

Bijlage 3 foto's van het huidige object



Perceel



Straatbeeld noordelijke richting



Straatbeeld zuidelijke richting.