

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oirschot
t.a.v. [REDACTED]
Medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk
e-mail, [REDACTED]

Ons nummer
BA9814

Datum
23 maart 2023

Behandeld door
[REDACTED]

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 9 januari 2023, inzake het verzoek van [REDACTED], Broekstraat 25A te Oirschot, delen wij u het volgende mede.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen heeft eerder bij brief van 24 november 2016 geadviseerd over de oprichting van een bedrijfswoning aan de Broekstraat 25A te Oirschot. Volledigheidshalve verwijzen wij hiernaar. Naar aanleiding van uw huidige verzoek heeft de Adviescommissie de actuele bedrijfsvoering onderzocht.

In dat kader heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan de Broekstraat 25A te Oirschot op 12 januari 2023 bezocht. Op basis van aldaar met de heer [REDACTED] gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer [REDACTED] exploiteren aan de Broekstraat 25a een bedrijf. [REDACTED] heeft eind jaren tachtig het bedrijfsgedeelte van het toenmalige agrarisch bedrijf aan de Broekstraat 25 te Oirschot aangekocht. Destijds werden ruim een honderdtal zeugen en een paar honderd vleesvarkens gehouden. In 2001 is de varkenshouderij beëindigd (deelname RBV-regeling) en zijn de bijbehorende stallen gesloopt. Het vestigingsperceel aan de Broekstraat is 1½ ha groot en wordt aan de achterzijde begrensd door de Beerze. Aan de bedrijfslocatie aan de Broekstraat 25A is inmiddels een zelfstandig bouwvlak toegekend.

In 2001 is een loods van 15 x 50 meter opgericht. In 2007 zijn twee kleinere houten gebouwen van 8 x 15 meter respectievelijk 6 x 6 meter opgericht. Het gebouw van 8 x 15 meter betreft een ontvangst/educatie-ruimte waarin presentaties (beamer) kunnen worden gegeven. Het kleinere gebouw wordt omschreven als een “uitblaashuis” waarin bezoekers tot rust kunnen komen.

In de loods kunnen vier gedeelten worden onderscheiden. In het voorgedeelte van de loods zijn verblijfs-ruimten aanwezig die oorspronkelijk zijn ingericht als groepsaccommodatie, het tweede gedeelte is vooral in gebruik voor opslag, in het derde gedeelte is een viskwekerij ingericht, en in het achterste gedeelte ten slotte vindt de opslag van diverse materialen plaats.

lichtte toe dat reeds een aantal jaren geen ruimte meer wordt verhuurd voor het gebruik als zorgboerderij, en dat het gastenverblijf al een aantal jaren niet meer als zodanig in gebruik is. Ten tijde van het bedrijfsbezoek maakte het gastenverblijf zonder meer een bewoonde indruk. Belangrijkste bedrijfsactiviteit over de afgelopen jaren betrof de viskwekerij in combinatie met de exploitatie van de horeca en het gebruik van het terras. Ook functioneert het bedrijf als natuurpoort.

Viskwekerij

De viskwekerij is rond 2003/2004 kleinschalig opgestart. In 2009 heeft een opschaling plaatsgevonden van de apparatuur, op welke wijze het bedrijf tot heden functioneert. De installatie omvat twee pootvissystemen met elk 4 bakken, en één systeem voor de afkweek van vis dat 11 bakken omvat. De teelt richt zich op de Afrikaanse meerval die als pootvis wordt aangekocht en in een tijdsbestek van circa 8 maanden wordt afgekweekt. Voordat de vis wordt geslacht wordt deze in een aparte bak water geplaatst in verband met het schoonzwemen van de vis. Een meerval wordt geslacht bij een levend gewicht van circa 12 ons, waarbij een aanhoudingspercentage van circa 45% geldt. Uit een meerval kunnen twee filets van circa 250 gram worden verkocht.

lichtte toe dat naar schatting het afgelopen jaar circa 5000 gerookte filets en 2000 gewone filets zijn verkocht. De geproduceerde vis wordt in eigen beheer gerookt dan wel elders geslacht en vervolgens in eigen beheer verwerkt. De verkoop vindt plaats in eigen beheer vanuit de bedrijfslocatie, via winkels voor streekproducten, een cateraar en dergelijke meer.

lichtte toe dat de monitoring van de kweekbakken handmatig plaatsvindt en dat geen gebruik wordt gemaakt van alarmeringsapparatuur. Meer langdurige technische storingen kunnen schade en uitval veroorzaken aan de levende have.

lichtte toe dat als gevolg van de Corona epidemie de verkoop van meerval in de afgelopen jaren qua financiële opbrengst is achtergebleven bij de verwachting. Als gevolg van het wegvallen van afzetmogelijkheden via de horeca werd in deze periode levend en dus voor een lagere prijs verkocht. Naast het deels wegvallen van de verkoop aan derden was ook de afzet van de meerval middels de horeca-gelegenheid aan de Broekstraat 25a niet mogelijk.

Terras en educatie

De bedrijfsvoering vindt plaats onder naam “Educatieve viskwekerij De Stroom”.

In de educatieruimte wordt ruimte geboden voor een breed scala aan activiteiten. Dit varieert van vergaderingen tot educatieve en recreatieve activiteiten voor een brede doelgroep. In samenhang hiermee worden excursies gegeven en worden door de aanvrager natuurwandelingen verzorgd. Ook wordt deelgenomen aan het educatieve project Klassenboeren.

In de zeven maanden in de zomer, van april tot en met oktober, is het horecagedeelte en het terras in beginsel zeven dagen per week geopend. In de overige maanden zijn de openingstijden beperkt tot drie dagen per week. Naast de gebruikelijke horecaverkoop kunnen aan groepen op afspraak ook soep en een maaltijd worden aangeboden.

gaf aan dat de doelstelling van de bedrijfsvoering is gelegen bij het met elkaar verweven van visproductie, educatie, horeca en natuurbeheer.

Verzoek

Het verzoek omvat de bouw van een bedrijfswoning bij het bedrijf aan de Broekstraat 25A.

■■■■■ gaf aan dat enerzijds voor de viskwekerij en anderzijds voor de recreatieve aspecten van de bedrijfsvoering het zijns inziens noodzakelijk is om bij het bedrijf te wonen.

Hij gaf aan dat vanwege de handmatige monitoring frequent toezicht nodig is ter controle van de levende have en de werking van de apparatuur.

Bij de huidige kleinschalige bedrijfsopzet en beperkte omzet acht ■■■■■ de kwekerij te kleinschalig voor de automatisering van de monitoring op de relevante parameters van het water in de kweekbakken en de biotoren en het technisch functioneren van apparatuur. Daarnaast gaf hij aan dat zich op bedrijfsniveau eventualiteiten kunnen voordoen die niet met een dergelijke technische monitoring in beeld worden gebracht. Het bedrijf beschikt wel over een noodstroomaggregaat dat bij het wegvallen van de elektriciteitsvoorziening handmatig kan worden ingeschakeld.

Voorts achten ■■■■■ het ook voor de verblijfsrecreatie en de algemene gang van zaken aan de Broekstraat 25A van belang dat permanent toezicht kan worden gerealiseerd. Zo is het horecagedeelte en het terras in de zomermaanden dagelijks geopend van 10.00 tot 17.00 uur, en worden ook buiten deze uren talloze ondersteunende en bijkomende werkzaamheden uitgevoerd.

In het gevoerde overleg is, mede gelet op de leeftijd van de ondernemers, gesproken over de voortzetting van de bedrijfsvoering op langere termijn. Zij gaven aan de huidige bedrijfsvoering de komende jaren zelf te willen voortzetten, en dat bedrijfsoverdracht annex bedrijfsopvolging vooralsnog niet aan de orde is.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. De Adviescommissie heeft eerder bij brief van 24 november 2016 geadviseerd over de oprichting van een bedrijfswoning aan de Broekstraat 25A te Oirschot. Naar aanleiding van het inmiddels verstreken tijdstraject legt uw gemeente de actuele bedrijfsvoering ter advisering voor.

De bedrijfsvoering aan de Broekstraat 25a behelst een kleinschalige viskwekerij in combinatie met de exploitatie van de horeca en het aanbieden van natuureducatie. De verhuur van ruimte aan een organisatie die dagbesteding aanbiedt aan zorgvragers vindt niet meer plaats, en de groepsaccommodatie is reeds langjarig niet meer als groepsaccommodatie in gebruik.

In het kader van deze advisering heeft de Adviescommissie inzicht verzocht in financiële bescheiden van de bedrijfsvoering. In dat kader is de jaarrekening over 2020 en de btw-aangifte over 2022 verstrekt. Aangegeven werd dat de jaarrekening over 2020 de laatste jaarrekening betreft die is opgemaakt, en dat een meer actueel inzicht in de financiële toestand van het bedrijf niet beschikbaar is.

Zoals verwacht worden de omzet en het rendement over 2020 fors negatief beïnvloed door de Coronabeperkingen, en resulteerde dit in een zeer beperkte omzet en reeds, zonder een arbeidsvergoeding toe te rekenen, in een negatief bedrijfsresultaat. In verband met het omzetverlies in de Coronaperiode is vanuit de rijksoverheid (RVO) en vanuit de gemeentelijke regeling via Kempenplus over de Coronaperiode een tegemoetkoming van ruim €20.000 ontvangen. Uit de btw-aangifte over 2022 blijkt een omzet die bijna 2½ keer hoger is dan de omzet over 2020. Uit de voorbelasting in de btw-aangifte blijkt dat (logischerwijs) ook aanzienlijke inkopen en kosten voor deze omzet zijn gemaakt. Een concrete uitwerking van het bedrijfsresultaat heeft zoals toegelicht niet plaatsgevonden.

De bedrijfsvoering kent een verwevenheid tussen de diverse activiteiten die worden ontplooid. Ook in financieel opzicht wordt het bedrijf als één geheel benaderd en wordt bij de omzet geen onderscheid gemaakt naar de aard hiervan. Op basis van het bedrijfsbezoek, de toelichting van ■■■■■ en de beschikbare cijfers kan worden opgemaakt dat het relatieve belang van de horeca binnen de bedrijfsvoering toeneemt.

Ten tijde van de advisering in 2016 is door [REDACTED] een omzet- een rendementsprognose aangeleverd voor de jaren 2017, 2018 en 2019. Qua omzet is de in 2016 geformuleerde verwachte omzet voor de jaren 2018 en 2019 in het jaar 2022 nog niet behaald. Zoals toegelicht behoort een resultaatvergelijking niet tot de mogelijkheden, maar gelet op de kostenstijgingen in de afgelopen jaren zal het resultaat over 2022 achterblijven bij de resultaatprognose over 2018 en 2019.

Volwaardigheid bedrijfsvoering

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt een volwaardig agrarisch bedrijf omschreven als “een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfseconomisch opzicht als op milieu hygiënisch verantwoorde wijze”.

In relatie tot het verbrede multifunctionele karakter van het bedrijf zal de Adviescommissie, zoals ook in 2016 heeft plaatsgevonden, uitgaan van de beoordeling van het bedrijf als geheel. Met andere woorden, bieden de diverse activiteiten in hun onderlinge samenhang voldoende basis om de noodzaak van een bedrijfswoning te onderbouwen. Daarnaast dient het bedrijf zonder een agrarische bedrijfswoning redelijkerwijs op langere termijn niet geëxploiteerd te kunnen worden.

De diversiteit in de bedrijfsvoering en de aard ervan maken dat het bedrijf een relatief hoge arbeidsbehoefte heeft. Zo is de viskwekerij en de verwerking van de vis door de eenvoudige inrichting en het kleinschalige karakter bewerkelijk, kent de horeca een relatief lage arbeidsvergoeding, en vergt ook het onderhoud van de aanwezige voorzieningen en het terrein een zekere arbeidsinzet.

Bij een toename van de omzet kan de arbeid efficiënter worden ingezet, en dalen de kosten per eenheid product aangezien een aantal vaste kosten niet of slechts (heel) beperkt toenemen bij een toename van de omzet.

Voor de volwaardigheid van de bedrijfsvoering is, naast een arbeidsbehoefte van één volwaardige arbeidskracht, van belang dat een passend inkomen wordt verworven en dat de continuïteit van de bedrijfsvoering in bedrijfseconomisch opzicht op langere termijn is gewaarborgd. Daarnaast dient het bedrijf zonder een bedrijfswoning redelijkerwijs op langere termijn niet geëxploiteerd te kunnen worden.

De Adviescommissie heeft in 2016 in haar advisering aangegeven dat, uitgaande van de doorontwikkeling van de bedrijfsvoering, op termijn een volwaardig bedrijf zal ontstaan. De Adviescommissie constateert dat de beperkingen in de Coronajaren de bedrijfsvoering danig hebben benadeeld. Het is niet vast te stellen hoe de bedrijfsvoering zich zou hebben ontwikkeld zonder deze beperkingen.

Op basis van de beschikbare gegevens van de bedrijfsvoering blijkt dat deze over 2022 in bedrijfseconomisch opzicht nog niet de omvang van een volwaardig bedrijf heeft. Daarnaast is de Adviescommissie van mening dat, gelet op de leeftijd van de ondernemers, gelet op het zeer specifieke karakter van de viskwekerij en gelet op de beperkte bedrijfseconomische omvang, de continuïteit van de bedrijfsvoering op langere termijn aandacht vergt. Over het afgelopen decennium heeft de bedrijfsvoering geresulteerd in een relatief lage arbeidsvergoeding.

Het is van belang dat de ondernemers erin slagen om de komende jaren de aanwezige voorzieningen beter uit te nutten en om omzet en rendement van de bedrijfsvoering te verbeteren. De Adviescommissie constateert dat, gelet op de mogelijkheden van de reactivering van het gastenverblijf en de aanwezige basis in de vorm van de huidige bedrijfsvoering, er perspectief is op de ontwikkeling van een volwaardig bedrijf waarvan de continuïteit van de bedrijfsvoering op langere termijn in bedrijfseconomisch opzicht in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd.

Noodzaak bedrijfswoning

De Adviescommissie constateert dat de verschillende aspecten van de bedrijfsvoering, elk in hun eigen gradatie, een zekere mate van toezicht vergen. De behoefte aan toezicht is het meest aanwezig voor de viskwekerij, aangezien dit levende have betreft die afhankelijk is van het technisch functioneren van de aanwezige

apparatuur. Wel merkt de Adviescommissie op dat op zich met heel beperkte kosten een monitoring van de technische voorzieningen is te realiseren. In die zin is er enige discrepantie tussen het pleidooi voor het belang van het monitoren van de viskwekerij enerzijds en het ontbreken van een dergelijke monitoring op het technisch functioneren van de apparatuur anderzijds.

Ook de verblijfsrecreatie kent, in verband met het nachtelijk verblijf van gasten, aspecten waardoor het van belang is dat op de bedrijfslocatie iemand aanspreekbaar is. Tot slot is er het aspect van het algeheel toezicht op de bedrijfslocatie en de bedrijfsvoering.

Deze algehele bedrijfsvoering in overweging nemende is de Adviescommissie van oordeel dat, bij de ontwikkeling tot een volwaardig bedrijf, het belang van toezicht op de bedrijfsvoering zodanig is dat de ondernemer een reëel belang heeft bij het wonen op de bedrijfslocatie, en dat het bedrijf zonder een bedrijfswoning redelijkerwijs op langere termijn niet is te exploiteren.

Graag ontvangen wij een kopie van de beslissing van de gemeente.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN




secretaris