

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Echt-Susteren

t.a.v. [REDACTED]

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Team Ruimtelijk Domein

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk

e-mail, [REDACTED]

Ons nummer

OPR 047

Datum

10 mei 2022

Behandeld door

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 16 maart 2022, inzake het verzoek van de heer [REDACTED] te [REDACTED], delen wij u het volgende mede.

Op 4 mei 2022 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een bedrijfsbezoek gebracht aan de Kerkstraat 27B te Koningsbosch en aan de voorgenomen bouwlocatie aan de Molenweg. Aldaar heeft overleg plaatsgevonden met [REDACTED] en met de heren [REDACTED] en [REDACTED] van Aelmans Advies. Op basis van dat overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Beschrijving

De heer [REDACTED] exploiteert samen met zijn broer [REDACTED] een internationaal veehandelsbedrijf in rundvee en varkens. De heer [REDACTED] houdt zich primair bezig met de handel in varkens en de heer [REDACTED] richt zich op de handel in rundvee.

Naast de binnenlandse handel en transport beschikt het bedrijf over verzamelcentra in Duitsland en Letland, met 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. De handel in varkens omvat zowel de handel in slachtvarkens als de handel in vleesbiggen en de export van biggen naar bestemmingen in Oost-Europa. Het bedrijf beschikt over twee eigen vrachtwagencombinaties en een tiental rijders zijn als vaste opdrachtnemer voor het handelsbedrijf werkzaam.

Aan de Kerkstraat 27B is de kantoorlocatie van het veehandelsbedrijf ondergebracht. Deze locatie grenst aan de achterzijde aan cultuurgrond welk areaal met name in de jaren 2018-2020 is uitgebreid. Zodoende is aan de achterzijde van de Kerkstraat 27B circa 8 ha cultuurgrond gelegen die aan de zuidzijde grenst aan de Molenweg. Aan de overzijde van de Molenweg is 7 ha cultuurgrond aangekocht. [REDACTED] lichtte toe dat aangrenzend aan dit perceel perspectief is op de aankoop van 1¾ ha. Verder beschikt [REDACTED] op afstand over percelen van 4.35 ha, 0.65 ha en over 1.05 ha aan de Selfkant in Duitsland.

De 8 ha aan de achterzijde van de Kerkstraat 27B zijn in gebruik als grasland en zijn omzoomd met een houten afrastering voor paarden. Deels betreft dit kleine percelen voor de beweiding met paarden; merendeels betreft dit grotere percelen die vooral voor de voederwinning worden gebruikt.

De overige gronden worden verhuurd voor gebruik door akkerbouwers, waarbij voor de 7 ha aan de overzijde van de Molenweg de pachtovereenkomst loopt tot ultimo 2024.

De gronden aan de Molenweg betreffen zandgrond en zijn voorzien van een centrale grondleiding voor de beregening van de percelen met een beregeningshaspel. Aan de achterzijde van de Kerkstraat 27B is daartoe recent een bron geslagen waarin een bronpomp van 18½ kW is geplaatst. De gronden op afstand betreffen lössgronden.

Aan de achterzijde van de Kerkstraat 27B is een bedrijfsruimte van circa 10 x 15 meter aanwezig met daarin vijf paardenboxen en voor het overige machineberging. Verder is een halfopen stal/schuilgelegenheid voor paarden aanwezig, een buitenbak en een recent geplaatste booghal/romneyloods van 9 x 20 meter. Voor de booghal is inmiddels een tijdelijke vergunning voor vijf jaar aangevraagd. De booghal wordt gebruikt voor de stalling van landbouwmechanisatie.

[REDACTED] beschikt over een mechanisatie die bestaat uit een miniloader, twee tractoren (circa 50 en 90 pk), hooibouwmachines (maaier, zeselementsschudder en enkele hark), beregeningshaspel (90/280), grondbewerkingsmachines, mestverspreider, transportwagen en dergelijke. Dooreen genomen betreft het oudere, maar functionele mechanisatie.

In de huidige opzet wordt een zes- tot achttal paarden gehouden. Dit betreft twee pensionpaarden, twee fokmerries en enkele opfokpaarden. De verzorging van de dieren vindt primair plaats door een medewerker van het veehandelsbedrijf.

Plan

Het ingediende plan betreft de nieuwvestiging van een paardenhouderijbedrijf aan de Molenweg te Koningsbosch (kadastraal ECHT, sectie T nrs 398,720 en 401). In een schetsmatige opzet wordt uitgegaan van een bedrijfswoning, een paardenstal van 20 x 50 meter met aan beide zijden een luifel van 3 meter, een loods van 20 x 50 meter met een luifel van 6 meter, twee kleine sleufsilo's van 6 x 35 meter, een longecirkel, paddocks en erfverharding.

De ambitie is om een opfokbedrijf voor paarden te ontwikkelen. In het door Aelmans opgestelde bedrijfsplan wordt uitgegaan van het jaarlijks opstarten met 20 gespeende veulens en de opfok hiervan tot vierjarige leeftijd, en van het huisvesten van 5 eigen paarden. Aangezien de veulens in het najaar worden aangevoerd en de paarden op vierjarige leeftijd het bedrijf verlaten, zullen ze circa 3½ jaar op het bedrijf verblijven.

In de opfokstal zijn in beginsel vier vakken/groepshokken van 10 x 20 meter beschikbaar voor de huisvesting van paarden. De gedachte is om de paarden zoveel mogelijk in grote groepen te huisvesten. Voor zover nodig kan één vak worden onderverdeeld in kleinere eenheden. Ook staan de vijf paardenboxen aan de Kerkstraat 27B en de aldaar aanwezige schuilgelegenheid ter beschikking voor het geval paarden moeten worden afgezonderd van de koppel.

Uitgegaan wordt van het gebruik van de 22 ha beschikbare cultuurgrond voor de voederwinning. Aan de Molenweg betreft het een 15 ha grasland; voor de percelen op afstand wordt gedacht aan de teelt van voedergrassen zoals snijmaïs, luzerne en graan. De verwachting is dat met de teelt van snijmaïs en graan de aankoop van krachtvoer grotendeels kan vervallen. In een voerberekening wordt de inschatting gemaakt dat met de eigen voerproductie het bedrijf min of meer zelfvoorzienend zal zijn in de voerbehoefte van de paarden. De bedoeling is om in de zomerperiode de opfokpaarden te beweiden, dan wel te beweiden in combinatie met het bijvoeren van graskuil en andere producten.

De opfok zal primair plaatsvinden voor bedrijfsmatige derde partijen, waarbij een maandvergoeding van €180 oplopend naar €195 in rekening zal worden gebracht. De ambitie is om in de toekomst ook een aantal veulens aan te kopen en voor eigen rekening op te fokken. In het vierde jaar kunnen paarden eventueel zadelmak worden gemaakt of kunnen andere voorbereidende handelingen worden uitgevoerd, voorafgaand op het elders in training nemen van de dieren.

Advies

Het ingediende initiatief betreft de nieuwvestiging van een paardenopfokbedrijf aan de Molenweg te Koningsbosch. De vraagstelling is gericht op de volwaardigheid van het bedrijf, en op de noodzaak voor de realisatie van een bedrijfswoning.

Volwaardigheid

In het opgestelde bedrijfsplan wordt de toekomstige bedrijfsvoering met name in financieel opzicht uitgeschreven. In deze begroting worden over het algemeen reële uitgangspunten gehanteerd en wordt een reëel beeld van de toekomstige bedrijfsvoering geschetst.

Opmerkingen hierbij zijn dat voor het volledige areaal van 22 ha een vergoeding voor de aanvoer van mest is opgenomen, daar waar uit de toelichting van [REDACTED] blijkt dat het streven is gericht op een circulaire bedrijfsvoering en het gebruik van alle paardenmest op de gronden van het bedrijf. Verder wordt in de uitgangspunten de opbrengst van het grasland met 15 ton ds aanzienlijk bovengemiddeld (landelijk gemiddelde opbrengst is circa 10 ton ds) ingeschat. Naar verwachting zal een dergelijke opbrengst, mede gelet op de opbrengstdepressie als gevolg van beweiden en de beperking vanuit de bemestingsnormen, niet haalbaar zijn.

Vorenstaande neemt niet weg dat de begrote bedrijfsopzet in hoofdlijnen een reële bedrijfsopzet betreft en dat beperkte financiële tegenvallers geen afbreuk doen aan de levensvatbaarheid van de bedrijfsopzet.

In het bestemmingsplan 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 Adviescommissie is van oordeel dat de voorgestelde bedrijfsopzet redelijkerwijs resulteert in de ontwikkeling van een bedrijf met een arbeidsbehoefte van een volwaardige arbeidskracht.

In de begripsbepaling wordt voor het bepalen van de bedrijfsomvang verwezen naar de normen voor Standaardopbrengst en Standaardverdien capaciteit. De Adviescommissie stelt vast dat dit generieke normen zijn op basis van een globale categorie indeling van paarden. In voorliggende situatie betreft het de specifieke bedrijfsvoering als opfokbedrijf en is in een begroting de bedrijfsopzet inzichtelijk gemaakt. Om die reden acht de Adviescommissie het valide om bij de beoordeling uit te gaan van deze specifieke bedrijfsopzet. Op basis van de voorgelegde bedrijfsopzet is de Adviescommissie van oordeel dat het een zodanige bedrijfsomvang betreft dat de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is gewaarborgd.

Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat het de ontwikkeling van een volwaardig paardenhouderijbedrijf betreft.

Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning wordt in het bestemmingsplan omschreven als "een 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".

Bij de beoordeling van de noodzaak om bij het bedrijf te wonen dient de algehele bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf in ogenschouw te worden genomen. Deze toekomstige bedrijfsvoering behelst de huisvesting van dieren en vergt uit dien hoofde een vorm van toezicht op de levende have en een regelmatige controle van de dieren, mede gelet op aspecten van dierenwelzijn. In de bedrijfsvoering kunnen bij de dieren op niet planbare tijdstippen spoedeisende werkzaamheden aan de orde zijn.

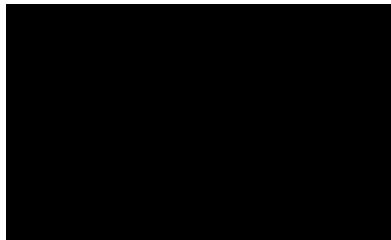
Naast de aanwezigheid van dieren is er een breed palet aan factoren die bijdragen aan het belang om op de bedrijfslocatie te wonen. Genoemd kunnen worden de preventie van vandalisme en diefstal, de aanwezigheid voor leveranciers en afnemers, het algeheel toezicht op de bedrijfslocatie, en de verwevenheid tussen bedrijf en privé bij de uitvoering van de dagelijkse werkzaamheden en de uitvoering van werkzaamheden buiten de gebruikelijke werktijden.

Gelet op de genoemde aspecten van bedrijfsvoering en gelet op de ontwikkeling van een volwaardig paardenhouderijbedrijf is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat de bedrijfsvoering van dit bedrijf zodanig tijd en aandacht vergt dat een bedrijfswoning ter plaatse noodzakelijk is.

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

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



secretaris