

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Meierijstad
t.a.v. Dhr. H. Breman,
Adviseur gebiedsontwikkeling en planologie

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk
e-mail, H. Breman

Ons nummer
BA 9631

Datum
18 februari 2021

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 19 januari 2021, inzake het verzoek van de familie Schouten, Molendijk Noord 60B te Schijndel, delen wij u het volgende mede.

Op 10 februari 2021 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan de Molendijk Noord 60B te Schijndel bezocht. Op basis van aldaar met de heer A. Schouten en zijn dochter J. Schouten gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer A. Schouten (64 jaar) exploiteerde tot voor kort aan de Molendijk Noord 60B een varkenshouderij-bedrijf met circa 300 vermeerderingszeugen en circa 2500 vleesvarkens. Het bedrijf neemt deel aan de Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen in welk kader de heer A. Schouten de varkensstallen laat slopen tegen vergoeding van de waarde ervan. Eind januari zijn de laatste varkens afgeleverd.

Het bedrijf is eind jaren tachtig op deze locatie gevestigd in het kader van een bedrijfsverplaatsing. Eind jaren tachtig is voor 300 zeugen gebouwd, in 1996 en in 2006 is voor in totaal 2500 vleesvarkens gebouwd. De varkensstallen worden gesloopt.

Aan de voorzijde van het bedrijf is een veldschuur (inclusief de aanbouw aan de voorzijde) van circa 10 x 40 meter aanwezig. Deze veldschuur en de bedrijfswoning worden gehandhaafd.

In de veldschuur zijn 7 paardenboxen en een groepshok voor paarden ingericht. Verder vindt hierin de stalling van werktuigen en van gereedschap plaats, en de opslag van hooi en stro. Qua buitenvoorzieningen betreft het een rijbak met een afmeting van 20 x 60 meter en een tegenover de veldschuur gelegen paddock/onverharde uitloop.

Het bedrijf beschikt over 18 ha grond in eigendom. Dit betreft een vestigingskavel van 8½ ha, een veldkavel van 5 ha en een veldkavel van 4.7 ha. Het teeltplan hierop bestond de afgelopen jaren grasland, maïs en suikerbieten. Het perceel van 5 ha wordt jaarlijks verhuurd als campingterrein voor Paaspop en betreft grasland. Na afloop van Paaspop wordt het perceel als regulier grasland gebruikt.

Jaarlijks wordt een zestal hectare suikerbieten geteeld waartoe, in verband met de vruchtwisseling, frequent grondruil plaatsvindt. Enkele hectares aan de Molendijk Noord 60B zijn in grasland gelegen mede voor de beweiding met paarden.

Het bedrijf beschikt over mechanisatie in de vorm van een courante landbouwtrekker en een tuinbouwtrekker, hooibouwwerktuigen, grondbewerkingsmachines, een middelzware loader met bijbehorende aanbouwdelen, en enkele andere landbouwwerktuigen.

De afgelopen jaren werd ruim een tiental paarden gehouden op het bedrijf. Jolanda Schouten (30 jaar) is part-time werkzaam als docente biologie en is daarnaast van oudsher actief in de paardenhouderij op het ouderlijk bedrijf.

Momenteel betreft het twee oudere fokmerries, een draagmerrie, twee sportpaarden en 6 jonge paarden die in de opfok zijn. De draagmerrie fungeert als ontvangster voor het inzetten van een embryo. De afgelopen jaren werden één of meerdere veulens gefokt op het bedrijf die worden opgefokt tot driejarige leeftijd. Mede afhankelijk van de te verwachten kwaliteiten worden jonge paarden in training genomen en op wedstrijden uitgebracht. De beide op het bedrijf aanwezige sportpaarden betreffen eigen fokproducten. De vijfjarige wordt uitgebracht in de klasse L1 en de zevenjarige wordt uitgebracht in de klasse Z1. De activiteiten zijn gericht op het dressuurmatig rijden.

Bouwplan

Het ingediende bouwplan omvat de bouw van twee bedrijfsloodsen met elk een afmeting van 21 x 60 meter. Deels vindt hiertoe hergebruik van bouwmaterialen van de te slopen stallen plaats.

In de ene loods van 21 x 60 meter worden 23 individuele paardenboxen en een gedeelte voor de groepshuisvesting van paarden ingericht. De individuele boxen worden uitgevoerd met schuifwanden voor het eenvoudig mechanisch kunnen uitmesten van de boxen. Aan de voorzijde zijn kantoor/kantine en zadelkamers gesitueerd, en worden twee verblijven ingericht.

Van de andere loods van 21 x 60 is de helft bedoeld als trainingsruimte en zal de andere helft worden gebruikt voor de opslag van veevoer en de stalling van machines. Op het buitenterrein zullen de rijbak van 20 x 60 meter en de centraal gelegen paddock/uitloop worden gehandhaafd. De ruimte tussen de buitenbak en de nieuwe bebouwing zal deels worden gebruikt voor het bouwen van een overdekte longeercirkel en een overdekte stapmolen. Aan de achterzijde van de nieuwbouwloodsen is een mestopslag van 10 x 12 meter voorzien.

De daken van de nieuwbouw zullen worden gebruikt voor het plaatsen van circa 700 zonnepanelen. Een SDE-beschikking met een garantieprijs van 7,9 cent per Kwh is inmiddels ontvangen en in dit kader vindt ook een netverzwaring plaats van de huidige 3 x 80 Amp aansluiting naar een 3 x 250 Amp aansluiting.

In een ondernemingsplan is de toekomstige bedrijfsopzet wat meer uitgeschreven.

Het plan is om de huidige paardenhouderij voort te zetten, en om daarnaast de opfok van paarden en de houderij van rijpaarden op te starten. De opfok van paarden zal in eigen beheer plaatsvinden en betreft de opfok van veulens van derden tot driejarige paarden. Hiervoor wordt een tarief van €150 per dier per maand in rekening gebracht. Eventueel kunnen deze dieren op verzoek van de eigenaar worden aangereden. Wat de rijpaarden betreft is het de bedoeling om stalruimte en trainingsruimte te verhuren aan enkele ruiters. In dat geval stallen deze ruiters een aantal rijpaarden aan de Molendijk Noord 60B en maken zij gebruik van de aanwezige trainingsvoorzieningen voor het trainen van hun paarden. De dagelijkse verzorging en het voeren van de dieren zal door de familie Schouten plaatsvinden. Hiervoor en voor het gebruik van de gebouwen en faciliteiten zal een vergoeding van € 350 per dier per maand in rekening worden gebracht.

Qua grondgebruik gaat de heer A. Schouten er vanuit dat op termijn het volledige areaal van het bedrijf in gebruik zal zijn als grasland voor de beweiding met paarden en de voederwinning voor de paarden. Gelet hierop, en gelet op de lage prijsvorming, zal de teelt van suikerbieten worden beëindigd.

Het huidige bedrijf, te weten zowel de exploitatie als het onroerend goed, is in 2016 ondergebracht in HA Schouten BV. Belangrijkste overweging was destijds de voorgenomen verkoop van het bedrijf als varkenshouderijbedrijf. Toegelicht werd dat, in verband met de huidige plannen, zowel Jolanda als haar broer Erwin met het oog op de overdracht van het onroerend goed aan de beide kinderen zullen toetreden tot de BV.

Advies

Het ingediende verzoek betreft de herontwikkeling van het voormalige varkenshouderijbedrijf aan de Molendijk Noord 60B als paardenhouderijbedrijf. De ingediende bouwplannen gaan uit van een paardenstal, een trainingsruimte annex opslagloods, langeercirkel, stapmolen, buitenbak en een mestopslag.

De voorgenomen bedrijfsbebouwing kent in arbeidstechnisch opzicht een logische opzet. De te bouwen paardenstal heeft een centraal middenpad van waaruit aan de ene zijde de inpandige trainingsruimte bereikbaar is en van waaruit aan de andere zijde de buitenbak, langeercirkel en stapmolen direct bereikbaar zijn.

De vraagstelling van uw gemeente betreft of het een paardenhouderij betreft, of de nieuw op te richten bebouwing van 2750 m² ten dienste zal staan voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten en of sprake zal zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf.

In het bestemmingsplan zijn de volgende begripsbepalingen opgenomen:

Paardenhouderij: een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette houderij voor paarden die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden, waarbij tevens als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan het geven van instructie aan ruiter en paard; hierbij zijn publieks- en/of verkeersaantrekkende activiteiten niet toegestaan;

Volwaardig agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen.'

Aard bedrijf

De voorgenomen bedrijfsopzet in de paardenhouderij kent drie componenten, te weten de fokkerij, opfok en training van eigen paarden, de opfok van paarden voor derden, en de verhuur van stalruimte aan ruiters.

De begripsbepaling van "paardenhouderij" ziet op de activiteiten fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden. Als ondergeschikte nevenactiviteit is het geven aan instructie aan ruiter en paard toegestaan. Een en ander onder de voorwaarde dat publieks- en verkeersaantrekkende activiteiten niet zijn toegestaan.

De Adviescommissie constateert dat de voorgenomen bedrijfsactiviteiten in de paardenhouderij activiteiten betreffen die passen binnen hetgeen in de begripsbepaling van "paardenhouderij" is opgenomen.

Volwaardigheid toekomstige bedrijfsvoering

Naast de paardenhouderij zijn in het bedrijfsplan nog enkele andere componenten opgenomen die een bijdrage leveren aan de omzet van het bedrijf. Dit betreft de jaarlijkse verhuur aan Paaspop voor € 15.000, de opbrengst uit de levering van energie van de zonnepanelen (9600), opbrengsten van akkerbouwgewassen (10.340), de opbrengst van de aanvoer van mest (4560) en de revenuen van werk dat A. Schouten voor derden uitvoert (5000). Uit overleg met de heer A. Schouten blijkt dat op termijn de cultuurgrond volledig in gebruik zal zijn voor de paardenhouderij en dat om die reden de opbrengsten uit de akkerbouw komen te vervallen. Met de heer Schouten is ook besproken dat de aanwezige cultuurgrond benodigd zal zijn voor de afzet van de paardenmest. In het geval opbrengsten worden geboekt voor de aanwending van varkensmest van derden dan zullen ook kosten geboekt moeten worden voor de afzet van paardenmest. Voor zover beweiding plaatsvindt kan sowieso geen andere mest worden aangevoerd. Het werk voor derden betreft dienstverlening met bijvoorbeeld de loader.

Aan de kostenkant worden de te plegen investeringen in de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen (geprognosticeerd op € 500.000) niet meegenomen als kosten. De motivering hiervoor is dat het in fiscaal opzicht vorm kan worden gegeven als een herinvestering van boekwinsten uit de varkenshouderij. Verder is aan de kostenkant een arbeidsvergoeding voor medewerkers van HA Schouten BV opgenomen van €46.000. Uit overleg blijkt dat deze vergoeding primair ten goede zal komen aan Jolanda Schouten.

In het ondernemingsplan wordt uitgegaan van twee scenario's, één scenario met 15 opfokpaarden en 15 stallen die worden verhuurd, en een tweede scenario met 20 opfokpaarden en 20 boxen die worden verhuurd. In bedrijfseconomisch opzicht vormt de verhuur van bedrijfsruimte de belangrijkste economische drager. Op basis van een tiental eigen paarden, 15 opfokpaarden en 15 boxen in de verhuur wordt in het ondernemingsplan, uitgaande van een bruto arbeidsvergoeding van €46.000, gekomen tot een break-even. Bij uitbreiding naar 20 opfokpaarden en 20 boxen in de verhuur wordt gekomen tot een brutowinst van €25.000.

In het geval rekening wordt gehouden met de afschrijving van de gebouwen (€11.666 volgens het ondernemingsplan), met het vervallen van de opbrengsten uit de akkerbouw (€10.340) en opbrengsten uit de aanvoer van mest (€4560), en met revenuen die niet aan de agrarische bedrijfsvoering kunnen worden toegerekend (werk

voor derden à € 5000), dan dient de prognose van de initiatiefnemer met € 31.566 neerwaarts te worden gecorrigeerd.

In dat geval is er ook bij een bezetting met 20 opfokpaarden en 20 rijpaarden een negatief bedrijfsresultaat.

Samengevat omvat de toekomstige eigen bedrijfsvoering in de paardenhouderij de voortzetting van de huidige fokkerij, opfok en training van paarden, hetgeen mede een recreatief karakter heeft, en omvat dit de opfok van een 15/20-tal jonge paarden. Voor de in de begroting opgenomen “stalverhuur” geldt dat het merendeel van de voor deze paarden benodigde arbeid wordt geleverd door de betreffende huurders. De arbeidsinzet van de familie Schouten beperkt zich tot algemene verzorgende werkzaamheden. De te bouwen faciliteiten zijn zodanig dat meerdere ruiters, al dan niet ondersteund door een groom, een dagtaak hebben aan de training van het aangegeven aantal van 15/20 rijpaarden.

Aangezien de werkzaamheden van de ruiters die stalruimte huren plaatsvinden op de locatie aan de Molendijk Noord 60B is de Adviescommissie van mening dat deze werkzaamheden, de arbeidsbehoefte daarvan en de hieruit voortvloeiende inkomenscapaciteit kunnen worden toegerekend aan de bedrijfslocatie aan de Molendijk Noord 60B.

De toekomstige bebouwing aan de Molendijk Noord resulteert in een professionele trainingslocatie die, gelet op de aantallen paarden en de gebouwen en voorzieningen, ruim voldoende mogelijkheden biedt voor de exploitatie van een volwaardig agrarisch bedrijf. Mede gelet op expertise van betrokkenen en hun affiniteit met de paardenhouderij is de Adviescommissie van mening dat kan worden uitgegaan van de ontwikkeling van een volwaardig paardenhouderijbedrijf aan de Molendijk Noord 60B te Schijndel. De nieuw op te richten bebouwing zal ten dienste staan van de aangegeven bedrijfsactiviteiten in de paardenhouderij.

De mestopslag van 10 x 12 meter is aan de achterzijde van de nieuwbouwloodsen gesitueerd. Tevens wordt aan de achterzijde van de beide nieuwbouwloodsen extra bouwvlak ingetekend dat niet benodigd is voor de bedrijfsvoering. Gelet op aspecten van zuinig ruimtegebruik is de Adviescommissie van oordeel dat de mestopslag, ook gelet op de beperkte omvang ervan, zeer wel binnen de contouren van het toekomstige bedrijf kan worden gesitueerd, bijvoorbeeld tussen de buitenbak en de nieuwbouwloodsen. Een dergelijke wijziging doet geen afbreuk aan een efficiënte bedrijfsvoering. Deze optie is ook met betrokkenen besproken.

Samengevat is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat het ingediende bouwplan voor een paardenhouderijbedrijf aan de Molendijk Noord 60B de ontwikkeling van een paardenhouderij betreft zoals omschreven in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan, en dat kan worden uitgegaan van de ontwikkeling van een volwaardig paardenhouderijbedrijf.

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