

Gemeente Hoekse Waard
t.a.v. L. Bos
Postbus 2003
3260 EA Oud- Beijerland

Verzonden per e-mail

Wageningen, 22 juli 2019
Betreft: agrarisch advies Buitendijk 60 en Land van Esseweg 9 te Strijen
Uw verzoek: e-mail 18 juni 2019,
Uw kenmerk: 17191 – agrarisch advies – [REDACTED] – Land van Esseweg 9

In het kader van advisering door een onafhankelijk agrarisch deskundige doe ik u bijgaand advies op uw verzoek toekomen. Het advies vindt zijn grondslag in het bestemmingsplan.

1 Verzoek

Het verzoek betreft de beoordeling van het verplaatsen van het bedrijf van [REDACTED] van Buitendijk 60 te Strijensas naar Land van Esseweg 9 te Strijen. Hierna noem ik de initiatiefnemer: de aanvrager. U gaf drie vragen mee:

1. Is de verplaatsing noodzakelijk.
2. Is er sprake van een volwaardig bedrijf.
3. Is het gevraagde bouwvlak noodzakelijk en doelmatig voor de uitoefening van het bedrijf.

2 Informatie

Het desbetreffende bestemmingsplan buitengebied is geraadpleegd. Aanvrager heeft bedrijfsgegevens vermeld in het formulier 'bedrijfsgegevens', principeverzoek 1 maart 2018 met beslissing gemeente (z.d.) en principeverzoek van 9 juni 2019. Een bedrijfsbezoek heb ik niet nodig gevonden; op 22 juli heb ik telefonisch bij aanvrager enkele details gecheckt.

Samenvatting aanvraag. Aanvrager is het bedrijf [REDACTED] opgericht 2005. De heer [REDACTED] is in 1999 als derde generatie op de boerderij Buitendijk 60 gestart, met partner. Het bedrijf exploiteert 17,5 ha in eigendom, 27,8 ha in erfpacht, en 1,2 ha los gehuurd; totaal 41,5 ha. De exploitatie bestaat uit 23,3 ha bouwland (met 6,6 ha aardappelen, 10,4 ha granen, 5 ha spruiten) en 16,6 ha grasland. Het overige is erf, braakland en dergelijke.



Op Buitendijk 60 is naast woning aanwezig stalcapaciteit met 6 groepshokken x 8 paarden en 8 paardenboxen x 1 paard (waarvan 4 merries). De opstallen zijn hier in eigendom; de grond is in erfpacht.

Op Land van Esseweg 9 is een akkerbouwloods van 1.000 m² aanwezig voor bewaring en stalling machines; gewenste situatie: ook voor hooi en stro. Hier geen woning; wel op nr 10 waarbij het voorstel is deze te slopen en op nr. 9 op te richten als eerste bedrijfswoning. De wens is om het bedrijf te concentreren op adres Land van Esseweg 9 en Buitendijk 60 als agrarische locatie te beëindigen, vanwege:

- grotere huiskavel voor beweiding paarden (van 6,2 naar 11,8 ha) en beter toezicht;
- bedrijfsontwikkeling van 36 naar 100 paarden jonger dan 3 jaar, van 5 naar 10 paarden ouder dan 3 jaar waarbij van 2 naar 5 merries; met ruimte voor nieuwe stal;
- meer afstand tot Natura 2000 gebied: van 150 m naar 1.060 m;
- beschikbaarheid schoon drinkwater paarden;
- lastige leidingenstrook bij Buitendijk.

Bij de opzet van het bedrijf is de opfok van het ras Friese paarden (thans merries) de specialiteit. De jonge paarden komen op een leeftijd van ongeveer vijf maanden op het bedrijf en gaan na een training van 2,5 tot 3 jaar als sterk en 'opgevoed' paard terug naar de eigenaar. De eigenaar van het jonge paard betaalt voor deze 2,5 à 3 jaar een bedrag per jaar. Bij de verplaatsing wordt de akkerbouw voortgezet in de huidige omvang. De erfpacht behoudens ondergrond gebouwen en erf wordt eveneens voortgezet. (De opstallen moeten een vervolgfunctie krijgen.)

Bestemmingen en regels. Locaties Buitendijk 60 en Land van Esseweg 9 en bedoelde gronden zijn bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Strijen, vastgesteld 2013. Locatie Buitendijk 60 is bestemd als artikel 3 "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" met bouwvlak, en de gronden zijn bedoeld voor agrarische bedrijfsvoering zoals omschreven in artikel 1.8 onder a en b: dat is grondgebonden akkerbouw en veehouderij (samengevat). Veehouderij met weidegang is hier benoemd als grondgebonden veehouderij. Paardenfokkerij en paardenhouderij zijn als begrip beschreven (in artikel 1.66 en 1.67, eveneens 1.68) maar zijn als bedrijfsvorm niet specifiek opgenomen in artikel 3.

Paardenhandel, africhten en paardenstalling zijn in artikel 3.2 benoemd als niet-agrarische nevenfuncties waarvoor ontheffing kan worden verleend, en welke via artikel 3.3 als vervolgfuncties na wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn.

Voor de locatie Land van Esseweg is de aanwezige loods als bouwvlak begrensd in eveneens de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" en functieaanduiding "woning uitgesloten". Artikel 3.7.2 regelt de mogelijkheid het bouwvlak te vergroten tot een volwaardig bouwvlak. Het plan kent geen regels van ontheffing of wijziging van de aanduiding voor de bouw van een eerste bedrijfswoning.



Een paardenhouderij als ruimtelijke hoofdtak is in dit bestemmingsplan bestemd in artikel 5 als “Bedrijf” met de aanduiding “paardenhouderij” voor paardenhouderij/pensionstal (adres en situatie mij niet bekend).

1.66 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.67 paardenpension/paardenhouderij

een bedrijf, waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden; hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van paarden.

1.68 paardrijactiviteiten

het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

3 Analyse

3.1 Kernbegrippen: agrarisch, grondgebonden, volwaardigheid, continuïteit

Een bedrijf met paarden is door de vaak niet-productie gerichte paardenbedrijven planologisch soms een lastig punt, tezamen met het aspect grondgebondenheid zoals het bestemmingsplan voorstaat. Daarom ga ik eerst de kernbegrippen na in relatie tot de aanvraag.

Agrarisch

Het buitengebied is primair bedoeld als vestigingsruimte voor agrarische bedrijven (artikel 3). De akkerbouw en weidebouw is een bedoelde agrarische activiteit. Paardenbedrijven zijn te benoemen als agrarische bedrijven (houderij, fokkerij, opfok) indien het gaat om productie met paarden, in aansluiting met het begrip agrarisch bedrijf in artikel 1.8. Indien de gefokte paarden getraind worden tot sport- of dressuurpaard en daarna als zodanig verhandeld worden is er in de meeste bestemmingsplannen steeds sprake van een agrarische paardenhouderij. Omdat het bij opfok gaat om veulens van derden, is het onderscheid met een niet-productiegerichte (recreatieve of pensiongerichte) vorm van het houden van paarden belangrijk. De laatste vorm wordt niet meer gezien als agrarisch bedrijf en kent dus een andere afweging voor vestigingsmogelijkheden (zie bestemming “Bedrijf”-paardenhouderij in dit bestemmingsplan en zie het begrip 1.67 paardenhouderij waarbinnen het woord ‘houden’ van paarden van derden als opfokken van paarden van derden gelezen kan worden).

De huidige en ook de gewenste opzet van aanvrager voldoen aan het beginsel van agrarische productie als opfok- en fokbedrijf. Het bedrijf voldoet aan het begrip van agrarisch bedrijf zijnde de productie met paarden.



Volwaardigheid

Een volwaardig akkerbouwbedrijf met traditioneel teeltplan als aanvrager, moet een omvang hebben vanaf 70 ha en bij voorkeur vanaf 120 ha voor een volwaardige omvang (de financiering is vaak een bepalende factor). De huidige 40 ha is voor alleen akkerbouw te klein. Een tweede tak is noodzakelijk.

Een volwaardig fokbedrijf streeft – op basis van kengetallen - naar 20 merries, en een volwaardig opfokbedrijf zou jaarlijks vanaf 30 tot 40 paarden van circa 3 jaar moeten 'afleveren'. Het gewenste plan met een opzet van circa 25 ha akkerbouw, 11 ha weiland en 100 paarden in opfok is volwaardig.

Overigens is de markt van paardenhouderij zeer grillig gebleken. Aanvrager heeft hier goed op ingespeeld.

Grondgebondenheid

Het bestemmingsplan bestemt de gronden op de huidige en de gewenste locatie voor grondgebonden veehouderij, naast de akkerbouw. Het verwijst voor de veehouderij naar artikel 1.8 onder b dat vermeldt: *“grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;”*. Als tegenhanger staat onder c: *“intensieve veehouderij: het fokken van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij het fokken niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel”*.

Het houden van paarden zou door het feit dat ze overdag buiten lopen als grondgebonden beschouwd kunnen worden. Echter, het 'buiten lopen' is geheel iets anders dan 'beweiding'. Opvallend is dat paarden een redelijk geringe oppervlakte gras per dag nodig hebben. Literatuur gaat bij een volle weide uit van 70 tot 45 m² per dag. Bij aanvrager worden de veulens in de zomer wat betreft ruwvoer geheel gevoed door beweiding. In de winter is eigen hooi aanwezig. Bij deze opzet van beweiding - zowel in de huidige als in de gewenste situatie – sluit het buiten lopen of beweiden dus aan bij de voederbehoefte van gras. Belangrijk bij beweiding is ook de algemene bijdrage aan gezondheid, graas- en sociaal gedrag. In de paardensector wordt een agrarische wijze van paardenhouderij verbonden met een grote oppervlakte voor beweiding en teelt van eigen voer. Het weidebeheer voor en met paarden vereist ander vakmanschap dan beweiding met koeien of schapen. Door de combinatie met akkerbouw kan het bedrijf goed inspelen op eigen kwaliteit van voer en op goed weidebeheer (met desgewenst aangepaste areaal grasland).

Het begrip grondgebondenheid vereist dat vee nagenoeg of geheel op de open grond wordt gehouden. Door de opzet van aanvrager waarbij de paarden vooral buiten worden gehouden met beweiding voor gras in de zomer en eigen teelt van voer, is de opzet grondgebonden volgens de begripsomschrijving. Voor de toekomst is het van belang dat dit aspect wordt vastgehouden en/of wordt versterkt om te blijven voldoen aan het vereiste van (het begrip van) grondgebonden veehouderij.



Continuïteit

Continuïteit is een belangrijk aspect, zeker bij verplaatsing. Er moet toekomstperspectief zijn met een bepaalde zekerheid dat het bedrijf als bedrijf blijft voortbestaan. Het gaat dan om aspecten als leeftijd, ervaring, zelfstandig ondernemerschap, grond in eigendom en milieu-planologische ruimte.

De leeftijden zijn beneden de 55 jaar wat meestal als grens wordt genomen om de toekomst te koppelen aan een opvolger. Aanvrager meldt dat er al een jonge opvolgster is. De ervaring en kennis is goed zoals blijkt uit de eerdere jaren. Aanvragers exploiteren het bedrijf als zelfstandige ondernemers. Het aandeel grond in eigendom van 17 ha is middelmatig en het areaal in erfpacht blijft nodig. Aanvragers constateren dat een leidingenstrook, de externe ontsluiting en de ligging nabij een Natura 2000 gebied milieu-planologische belemmeringen geven voor met name veehouderij; voor akkerbouw zijn deze belemmeringen minder zwaarwegend. De gewenste plek heeft deze belemmeringen voor veehouderij niet. Er zijn op beide locaties geen andere grondreserveringen.

De ondernemers voldoen aan de criteria voor toekomstperspectief en continuïteit.

De huidige locatie heeft milieu-planologische beperkingen die de nieuwe locatie niet heeft: de nieuwe locatie biedt dus meer continuïteit.

3.2 Is verplaatsing noodzakelijk

De bestemming van locatie Buitendijk 60 is gericht op grondgebonden teelt en veehouderij. Het bedrijf verricht deze activiteiten ook nu. Het bedrijf zou met 40 ha alleen akkerbouw te klein zijn voor een volwaardige omvang wat bij een traditioneel teeltplan vanaf circa 120 ha vereist. Een tweede tak is daarom een goede keuze. Dit was vóór de paarden vooral werk voor andere akkerbouwers en derden. De tweede bedrijfstak dient eveneens gericht te zijn op grondgebonden teelt of grondgebonden veehouderij, zoals omschreven in artikel 1.8 onder a en b. Op dit moment is dat gevonden in de opfok van 48 paarden naast 8 paarden ouder dan 3 jaar waaronder 4 of 5 merries, met weidegang op 6 ha. Een volwaardig opfokbedrijf zou jaarlijks vanaf 30 paarden van circa 3 jaar (dus totaal vanaf 90 paarden in opfok) moeten afleveren. De huidige opzet heeft derhalve een nagenoeg volwaardige omvang.

Aanvrager kiest als strategie een intensivering van het grondgebruik met een paardenopfoktak. Er is niet gekozen voor een groei in de akkerbouw in hectares of in intensivering van de teelten. De huidige locatie is in principe blijvend geschikt voor akkerbouw. De locatie heeft enkele nadelen voor zowel de ontwikkeling van akkerbouw, en die nadelen nemen toe bij de keuze voor intensivering met grondgebonden paardenopfok. Het bouwvlak of erf is beperkt door de vorm, de leidingenstrook en vooral Natura 2000 geven (te verwachten) beperkingen welke niet bijdragen aan een goed toekomstperspectief (zie hiervoor onder continuïteit).

Voor de continuïteit van het bedrijf met behoud van een volwaardige omvang is verplaatsing noodzakelijk.



3.3 Is er sprake van een volwaardig bedrijf

De huidige opzet heeft een nagenoeg volwaardige omvang: zie 3.2.

Voor de gewenste situatie is continuïteit van het areaal in eigendom en erfpacht een basisvereiste om te kunnen voldoen aan de beleidsdoelstellingen van het gebied (de bestemmingsomschrijving van akkerbouw en grondgebonden veehouderij). Uitgaande van de kengetallen van circa 40 ha met 11 ha weide voor 110 paarden (100 opfok) leidt deze opzet in principe tot een volwaardig agrarisch bedrijf met goed toekomstperspectief. Zoals bij elk agrarisch bedrijf is de inkomensmogelijkheid vooral ook afhankelijk van de financieringslasten. Bij een verplaatsing met te slopen woning, wens nieuwe stal en woning, en verkoop van opstallen met vervolgfunctie is dit een aspect, dat weliswaar in dit advies niet aan de orde is, maar dat sterk bepalend kan zijn voor het succes van de volwaardigheid.

3.4 Is het gevraagde bouwvlak noodzakelijk en doelmatig voor de uitoefening van het bedrijf

Bij de nieuwe locatie blijft circa 40 ha grond betrokken. Op de nieuwe locatie is nu een loods van 1.000 m² voor de akkerbouw aanwezig, voor met name stalling van machines en werktuigen. Voor de paardenopfok wordt op Buitendijk 60 ruimte voor paarden opgeheven, te weten een opfokstal met 4 groepshokken en eentje met 2 groepshokken van 8 paarden, een merrieststal en een quarantaineststal. Het gewenste plan stelt naast de akkerbouwloods (die ook gaat dienen voor opslag hooi) een nieuwe stal voor van vergelijkbare grootte en een buitenrijbak/buitenuitloop. De gewenste nieuwbouw is doelmatiger ingedeeld dan de huidige stallen. De voorgestelde omvang van de stal sluit aan bij de opzet.

De indeling van het erf is geconcentreerd (voldoet aan concentratiebeginsel van bouwvlak) met voldoende manoeuvreerruimte.

De gevraagde locatie biedt een goed toekomstperspectief als antwoord op de beperkingen van locatie Buitendijk 60. Het gevraagde bouwvlak is noodzakelijk voor de opbouw van de paardenopfok op deze locatie. De locatie is doelmatig ingericht, mede in aansluiting op de bestaande en bestemde akkerbouwloods.

De opzet van het verplaatste bedrijf heeft een voldoende volwaardige omvang zoals ook in de regels is bedoeld voor de bouw van een eerste bedrijfswoning.

4 Beoordeling

- Aanvrager verricht agrarische activiteiten die zowel op de huidige als gewenste locatie bedoeld zijn als grondgebonden akkerbouw en veehouderij. Het opfokken van paarden is hier een productiegerichte en dus agrarische activiteit.
- Verplaatsing van de huidige locatie Buitendijk 60 is noodzakelijk voor behoud van voldoende toekomstperspectief bij de gekozen strategie van paardenopfok als tweede tak of hoofdtak. De vereisten voor continuïteit zijn goed mits behoud van de opgegeven oppervlakte.



- De grondgebondenheid van het agrarisch houden van paarden en ook opfok, vereist vanwege de grondgebonden doelstelling van de gemeente overeenstemming. De huidige en voorgestelde opzet voldoen aan de begripsomschrijving van grondgebondenheid, namelijk het houden van vee op open grond.
- Het te verplaatsen bedrijf heeft een volwaardige omvang.
- Het gevraagde bouwvlak op Land van Esseweg 9 is noodzakelijk voor de verplaatsing van akkerbouw en paardenopfok. De locatie is doelmatig door voldoende milieu-planologische mogelijkheden en eigendom van grond aan 'huis'. De locatie is eveneens doelmatig vanwege de aansluiting met (het bouwvlak van) de huidige akkerbouwloods, en is als bouwvlak doelmatig ingericht. De voorgestelde nieuwe stal (indicatief ingetekend) sluit in aard en omvang aan bij de tak van paardenopfok met beweiding buiten.

Hoogachtend,
