

Bestemmingsplan

"Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk te Maasbree"

Gemeente Peel en Maas

Deel 5 Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Definitief

Vastgesteld door de Raad van de gemeente Peel en
Maas bij besluit van 8 juli 2014, nr. 2013-069

De raadsgriffier,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' shape with a vertical line through it, ending in a horizontal stroke.

**Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan
“Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk te Maasbree”**

1. Inleiding

Bij besluit van 23 november 2010 heeft de raad van de gemeente Peel en Maas het bestemmingsplan “Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk te Maasbree” vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep is gegrond verklaard door de Afdeling en voornoemd raadsbesluit is vernietigd. Het plan is vervolgens opnieuw in procedure gebracht.

1.1 Zienswijze

Een ontwerp van voornoemd bestemmingsplan is, met aangepaste toelichting, planvoorschriften en verbeelding, is opnieuw voor zes weken ter inzake gelegd, ingaande 21 maart 2013. Gedurende deze periode heeft Stichting Achmea Rechtsbijstand bij brief van 25 april 2013, aangevuld bij brief van 10 juni 2013, namens de volgende personen een schriftelijke zienswijze ingediend:

- dhr. H.J. Roeven, Asbroekweg 2b te 5993 NJ Maasbree;
- dhr. M.J.M. Severijns, Sevenumsedijk 4 te 5993 NK Maasbree;
- dhr. C.M.H.M. Joosten, Asbroekweg 3 te 5993 NJ Maasbree.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. In hoofdstuk 3 is een conclusie opgenomen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 4 zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de namens initiatiefnemer gegeven reactie op het deskundigenrapport opgenomen. Dit deskundigenrapport is namens de indieners van de zienswijze opgesteld als reactie op het in dit kader opgestelde bedrijfsplan en de aanvulling daarop. Deze reactie van de initiatiefnemer maakt onderdeel uit van de onderhavige nota en vormt een onderdeel van de gemeentelijke reactie op de zienswijze.

2. Zienswijzen

2.1 Samenvatting zienswijze

De ingebrachte zienswijzen zijn als volgt samengevat:

1. *Onduidelijk plan.* De planbeschrijving ziet op een ander plan toe dan waar het bedrijfsplan in voorziet. De aanvragers hebben geen enkele affiniteit met het agrarisch bedrijf en gelet hierop bestaat de verwachting dat ter plaatse andere dan agrarische activiteiten ontplooid gaan worden (productie van hekwerken). Het bijbehorende teeltplan is derhalve geschreven om op papier een volwaardig agrarisch bedrijf te creëren.
2. *Noodzaak loods.* De noodzaak voor de loods ontbreekt, daar het bedrijfsplan slechts voorziet in het kweken van planten als containerplanten. Hiervoor is geen loods nodig.
3. *Een niet-reëel bedrijfsplan.* Het bedrijfsplan is, gelet op het feit dat naar een bepaald resultaat is toegerekend en er geen sprake is van een rendabele exploitatie, niet reëel en kan niet als het bedrijfsplan van een volwaardig agrarisch bedrijf beschouwd worden. Deze conclusie wordt onderbouwd door een deskundigenrapport, welke bij brief van 10 juni 2013 als aanvulling op de zienswijzen is ingediend. Ook het genoemde aantal vrachtwagenbewegingen is te veel voor het in het bedrijfsplan beschreven bedrijf en sterkt de overtuiging dat ter plaatse geheel andere bedrijfsactiviteiten ontplooid gaan worden.
4. *Strijdigheid met provinciaal en gemeentelijk beleid.* Er zou bij het voorgenomen plan sprake moeten zijn van kwaliteitswinst voor de omgeving. Nu wordt het perceel slechts agrarisch gebruikt. Het plan voorziet in het oprichten van een woning en een loods. Dit is geen kwaliteitsverbetering. Het aanleggen van een beplantingsstrook doet daar niets aan af.
5. *Bouwvlak.* Uit het plan valt niet af te leiden hoe groot het bouwvlak is. Indien het gehele perceel als bouwvlak geldt, kan het ook in z'n geheel volgebouwd worden. Er is dan geen sprake van kwaliteitswinst. Indien slechts de inkadering van de woning met loods als bouwvlak geldt, dan kan daar middels een ontheffing van afgeweken worden. Er kan in dat geval geen sprake zijn van kwaliteitswinst. De mogelijkheid voor het verlenen van een ontheffing moet derhalve uit de voorschriften gehaald worden.
6. *Voorwaarde.* De landschappelijke inpassing is niet in het bestemmingsplan opgenomen.
7. *Omvang loods en woning.* Het bestemmingsplan voorziet in een woning die dermate groot is dat deze niet in verhouding staat met de grootte van het perceel. Dit sterkt in de overtuiging dat de woning als burgerwoning gebruikt zal gaan worden en op het perceel industriële activiteiten ontwikkeld zullen gaan worden. Ook worden er voor de loods geen maten gegeven, zodat deze groter zal worden dan op de impressie staat aangegeven. Dit is geen goede ruimtelijke ordening.

2.2. Reactie op zienswijzen

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen merken wij het volgende op:

- Ad. 1 De planbeschrijving ziet niet op een ander plan toe dan in het (aanvullende) bedrijfsplan wordt beschreven. Ook de planbeschrijving ziet toe op de vestiging van een agrarisch bedrijf, te weten een plantenkwekerij, en beschrijft dit ook. Het feit dat de ter plaatse gekweekte planten vervolgens gebruikt gaan worden om kant en klare tuinafscheidingen te realiseren, iets wat eveneens genoemd wordt in de plantoelichting, doet daar niets aan af. Indien de planten tegen hekwerken geplaatst worden om als zodanig een kant en klare tuinafstering te vormen, dan nog zal dit hekwerk niet ter plaatse geproduceerd worden. Deze activiteit valt derhalve niet onder de activiteiten die het bedrijfsplan beschrijft. De essentie van het bedrijf is een plantenkwekerij. Ook de planvoorschriften en de verbeelding voorzien in een niet grondgebonden agrarisch bedrijf zoals een plantenkwekerij en niet in het oprichten van een bedrijf gericht op de vervaardiging van hekwerken. Indien er al sprake mocht zijn van het uitoefenen van andersoortige bedrijvigheid welke niet binnen de planvoorschriften past, wat overigens niet wordt verwacht, dan nog zou dat een handhavingstitel opleveren.

Het oordeel, dat zowel de initiatiefneemster van de onderhavige ontwikkeling als haar partner geen affiniteit met agrarische bedrijvigheid hebben en dat, zeker gelet op de werkzaamheden van de partner (eigenaar hekwerkenfabriek) verwacht kan worden dat ter plaatse geen plantenkwekerij opgericht gaat worden, maar hekwerken geproduceerd gaan worden, volgen wij niet. Affiniteit met bepaalde werkzaamheden bepaalt niet het antwoord op de vraag of iemand de betreffende werkzaamheden kan uitvoeren. De omstandigheid dat de partner van initiatiefneemster bepaalde bedrijfsactiviteiten uitoefent heeft eveneens niet automatisch tot gevolg dat hij deze activiteiten op de onderhavige locatie gaat uitoefenen. Er is derhalve geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat op de onderhavige locatie andere bedrijfsactiviteiten uitgeoefend gaan worden dan die welke het bestemmingsplan beschrijft.

Overigens zijn wij in dit kader van oordeel dat de planvoorschriften voldoende waarborgen bieden dat ter plaatse slechts agrarische activiteiten gaan plaatsvinden en dat er op basis hiervan handhavend opgetreden kan worden tegen hiermee strijdige activiteiten. Het oordeel, dat het teeltplan is geschreven om op papier een volwaardig agrarisch bedrijf te creëren volgen wij derhalve niet.

- Ad. 2 Zowel de plantoelichting als het (aanvullende) bedrijfsplan zien toe op dezelfde activiteiten, te weten het uitoefenen van een plantenkwekerij. Het feit dat het bedrijfsplan niet ingaat op de realisatie van de kant en klare hekwerken, is een gevolg van de essentie van de bedrijfsactiviteiten, welke gericht is op het voortbrengen van planten. Dat deze vervolgens verwerkt worden in kant en klare tuinafscheidingen e.d., doet daar niets aan af.

In de plantoelichting wordt in onze optiek de noodzaak voor het oprichten van een bedrijfsloods afdoende gemotiveerd: opslagruimte voor materiaal, overwinteringsplek voor stekken en ruimte voor het klaarmaken van de planten voor transport.

- Ad. 3 Dit oordeel wordt door ons bestreden. In onze optiek vormen de volgende overlegde gegevens een reële beschrijving van de bedrijfsopzet en de financiële onderbouwing ervan en vormen deze een adequate motivering voor het standpunt dat er in de onderhavige kwestie sprake is van een volwaardig bedrijf dat rendabel en levensvatbaar geëxploiteerd kan worden:
- het bedrijfsplan;
 - de ingebrachte aanvulling op het bedrijfsplan (rapport van Aelmans Agrarische Advisering van 30 oktober 2012, nummer 12/26743/B/A/AO);
 - de reactie op de aanvullende zienswijze (rapport van Aelmans Tuinbouw advies van 27 augustus 2013, nummer 13/26704/B/A/JS);
 - het door de raad ingewonnen externe advies (Van der Schoot advies, 9 oktober 2013);
 - de door de raad geformuleerde vragen (brief van 16 oktober 2013, nummer 1894/2013/61038 en brief van 13 november 2013, nummer 1894/2013/67311);
 - de reacties op voornoemde vragen van de raad (reactie van Aelmans Tuinbouw advies van 28 oktober 2013, nummer 13/27135/B/A/JS en reactie van Aelmans Agrarische Advisering van 4 maart 2014, nummer A18331.02.001/JST).

Uw oordeel, dat geen sprake is van een volwaardig bedrijf en een rendabele exploitatie en welke gebaseerd is op in door u ingewonnen advies (rapport van DLV Plant/ing. W. de Bresser van 29 mei 2013, kenmerk 13033/Wdb/mj) volgen wij niet. Het door u ingewonnen advies gaat helemaal niet in op de volwaardigheid van het bedrijf, maar plaatst slechts vraagtekens bij enkele van de gebruikte cijfers en percentages. Het door u ingewonnen advies geeft zelfs aan dat het zich kan vinden in de uitgangspunten van het bedrijfsplan en de aanvulling daarop, waaruit afgeleid kan worden dat er in principe een volwaardig agrarisch bedrijf beschreven wordt.

Het door u ingewonnen advies geeft geen oordeel over de volwaardigheid van het bedrijf, maar geeft slechts aan dat het bedrijf wellicht niet rendabel geëxploiteerd kan worden en dat derhalve de continuïteit niet gewaarborgd is. Dit oordeel is gebaseerd op het feit dat enkele van de in het bedrijfsplan gehanteerde bedragen en percentages in de optiek van uw adviseur te hoog of te laag gesteld zijn. Er wordt echter geen motivering gegeven waarom deze te hoog of te laag gesteld zouden zijn. Er worden slechts aannames gegeven, welke wellicht gebaseerd zijn op de kennis en de ervaring van de adviseur. Het bedrijfsplan en de aanvulling

daarop zijn echter eveneens opgesteld door een terzake kundige partij met kennis en ervaring in het vakgebied en nu niet is gemotiveerd waarom de gehanteerde bedragen en percentages niet correct zouden zijn, is er geen enkele aanleiding om de conclusies van uw adviseur te volgen. Dit ook nog los van het feit dat het door u ingewonnen advies niets zegt over de volwaardigheid van het bedrijf.

Wat betreft de opmerking dat het aantal vrachtwagenbewegingen van en naar het betreffende perceel te hoog gesteld zou zijn in relatie tot de bedrijfsactiviteiten, en dat dit aantal, mede gelet op het de onmogelijkheid om de bedrijfsactiviteiten rendabel uit te oefenen, aanleiding geeft om te veronderstellen dat ter plaatse geen plantenkwekerij zal worden uitgeoefend, merken wij het volgende op. Bij het bepalen van het aantal vrachtwagenbewegingen is uitgegaan van een alleszins redelijke aanname in de "worst-case" situatie in relatie tot de aard en opzet van het bedrijf. Wij hebben geen redenen om aan te nemen dat deze aanname, gelet op het in dit kader uitgevoerde onderzoek, niet correct is en onderschrijven deze. Zelfs al zou er sprake zijn van minder vrachtwagenbewegingen, dan nog zou dat een positieve ontwikkeling voor het gebied zijn: hoe minder transportbewegingen, hoe beter. Hoe dan ook heeft een lager aantal transportbewegingen niet tot gevolg dat er andersoortige bedrijfsactiviteiten op het betreffende perceel ontplooid zullen worden. De planvoorschriften voorzien hier nl. niet in.

- Ad. 4 Het is correct dat het plan oorspronkelijk aan het BOM+-beleid van de provincie diende te voldoen. Hiertoe is ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit heeft de provincie goedgekeurd. Hieruit volgt dat het plan in dit kader voldeed aan het provinciale beleid terzake. Dit staat niet ter discussie. Wat betreft het gemeentelijke beleid, hiertoe is het plan in eerste instantie getoetst aan de Structuurplan Buitengebied. Destijds is geoordeeld dat het plan hier aan voldeed.

Het onderhavige perceel is inmiddels gelegen in een gebied waarvoor een afzonderlijke Structuurvisie is opgesteld, genaamd "Structuurvisie "Klaverij 4". Dit gebied strekt zich uit over het grondgebied van de gemeenten Venlo, Horst aan de Maas en Peel aan de Maas en heeft zich, dankzij de strategische ligging tussen Randstad en Ruhrgebied en de aanwezigheid van een vrijwel volledige agrarische productiekolom, ontwikkeld tot één van de vijf Nederlandse Greenports.

Om de kansen voor de verdere economische ontwikkeling van het gebied maximaal te benutten en om het landschap te verbeteren (tegengaan versnippering), willen voornoemde gemeenten samen met de provincie Limburg in het gebied een duurzaam werklandschap ontwikkelen. Om sturing te geven aan deze ontwikkeling, is voornoemde (intergemeentelijke) structuurvisie opgesteld en welke de basis vormt voor planontwikkeling in het gebied en waarin het beleid voor het gebied is vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied die strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan zullen, totdat er een nieuw bestemmingsplan voor het gebied geldt, getoetst worden aan het gestelde in deze structuurvisie. Het Klaverij 4-gebied kent een eigen kwaliteitskader, waar ontwikkelingen in dit kader, zoals landschappelijke inpassingsplannen, aan getoetst worden. Dit kwaliteitskader wordt gevormd door het gestelde in voornoemde structuurvisie ten aanzien van inpassing van ruimtelijke plannen en het "Landschapsplan Klaverij 4". Dit kwaliteitskader vormt een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu, welke het BOM+ beleid heeft vervangen.

Het plan, inclusief het landschappelijke inpassingsplan, is ter voorbereiding van het nieuwe ontwerp van het bestemmingsplan reeds voorgelegd aan de organisatie die het gebied namens de deelnemende gemeenten en de provincie Limburg ontwikkelt: Development Company Greenport Venlo (DCGV) met het verzoek het plan en de landschappelijke inpassing te toetsen aan het voor het gebied geldende beleid en het voor het gebied geldende kwaliteitskader. DCGV heeft in dit kader enkele opmerkingen gemaakt, welke verwerkt dienden te worden in het onderhavige plan, inclusief het landschappelijke inpassingsplan. Het concept van het plan is daarop aangepast en de aangepaste versie is vervolgens als ontwerpplan ter inzage gelegd. DCGV heeft verder geen zienswijzen ingediend, maar naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan wel opgemerkt dat hun eerder gemaakte opmerkingen niet geheel in het plan verwerkt waren. Omdat DCGV geen

formele zienswijze heeft ingediend, zijn voornoemde opmerkingen nu middels ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan verwerkt.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van oordeel dat het plan voldoet aan de kwaliteitscriteria die gelden voor het betreffende plangebied en dat de landschappelijke inpassing van het plan derhalve in overeenstemming is met het geldende beleid terzake.

- Ad. 5 Uit de plankaart valt duidelijk af te leiden hoe groot het bouwvlak op het perceel is. Het betreft hier het omkaderde deel van het perceel met de aanduiding "Bouwvlak" (inkadering van de woning met loods). Er is derhalve geen sprake van dat het gehele perceel als bouwvlak geldt.

Wat betreft het volbouwen van het gehele perceel met 4,00 meter hoge tijdelijke teeltondersteunende constructies, daar is geen sprake van. Dergelijke constructies mogen conform de planvoorschriften slechts binnen het bouwvlak worden opgericht. Gelet op de beperkte omvang van het bouwvlak en het feit dat het bouwvlak eveneens gebruikt dient te worden voor het oprichten van de bedrijfswoning, de bedrijfsgebouwen en de verhardingen, wordt niet gevreesd voor aantasting van de openheid van het gebied.

Het is correct dat het plan voorziet in de mogelijkheid om, na gebruikmaking van een in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid, op het gehele perceel hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een maximale hoogte van 4,00 meter op te richten. Hiervoor dient echter een ruimtelijke procedure gevolgd te worden en een omgevingsvergunning voor verleend te worden. Dit betreft echter een bevoegdheid van het bevoegd gezag en niet op voorhand kan worden aangenomen dat hier ook van gebruik gemaakt zal worden. Hoe dan ook dient er bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid een ruimtelijke procedure gevolgd te worden, waarbij de gebruikelijk rechtsmiddelen ingezet kunnen worden.

Overigens is voornoemde bepaling in het bestemmingsplan opgenomen in het verlengde van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. In het kader van dit nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zijn voorschriften opgesteld, welke gelden als standaard voorschriften en waar aan gekoppeld zal worden bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Zo ook bij het onderhavige bestemmingsplan. De motivering voor het opnemen van een dergelijke bepaling is reeds gelegen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

- Ad. 6 In het onderhavige bestemmingsplan is wel degelijk de aanduiding "Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing" (sg-ll) opgenomen. Ook in de planvoorschriften is een artikel opgenomen dat in deze aanduiding voorziet en voorschriften voor het gebruik stelt.

- Ad. 7 Wat betreft de inhoud van een woning in het buitengebied merken wij op dat de inhoudsmaat van 1000 m³ standaard in alle bestemmingsplannen welke betrekking hebben op het buitengebied wordt opgenomen. Het betreft een algehele inhoudsmaat die geldt voor alle (bedrijfs)woningen in het buitengebied. Er was geen enkele aanleiding om in het onderhavige geval af te wijken van deze standaardmaat. Sterker nog, het zou niet te motiveren zijn waarom in dit specifieke geval een kleinere inhoudsmaat opgenomen zou worden. De omvang van de kavel doet daar niets aan af.

Ook kan er geen relatie gelegd worden tussen de inhoudsmaat van een (bedrijfs)woning en de activiteiten die er ontplooit zullen gaan worden. Bij het gebruik van gebouwen in het buitengebied dient men zich te richten naar de bestemming en de bijbehorende voorschriften. Deze bepalen met welk doel een gebouw gebruikt mag worden. Indien er sprake is van een woning met een inhoudsmaat van 1000 m³ wil dat nog niet meteen zeggen dat deze als burgerwoning gebruikt zal gaan worden en er industriële activiteiten in ontwikkeld gaan worden, zoals in dit onderdeel van de zienswijzen wordt gesteld. Als daar al sprake van zou zijn, dan nog is er sprake van strijd met het bestemmingsplan en dient er handhavend tegen opgetreden te worden.

Wat betreft het feit dat het onderhavige bestemmingsplan geen maximale maten aan een bedrijfsgebouw stelt merken wij op dat het bestemmingsplan dit misschien niet concreet doet,

maar dat uit de verbeelding (bouwvlak) en de planvoorschriften afgeleid kan worden hoe groot een bedrijfsgebouw maximaal kan worden. Het niet opnemen van concrete oppervlaktelaten heeft niet tot gevolg dat er een bedrijfsgebouw opgericht kan worden dat vele malen groter is dan in de impressie in de plantoelichting is aangegeven. De omvang is beperkt door de oppervlakte van de bouwkel, de in de planvoorschriften opgenomen maximale nok- en goothoogte en het feit dat binnen de bouwkel tevens de erfverharding opgenomen dient te worden. Er is in onze optiek geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

3. Conclusie

Gelet op het vorenstaande kunnen we concluderen dat de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding geven om geen medewerking te verlenen aan het onderhavige bestemmingsplan. De zienswijzen zijn derhalve ongegrond.

4. Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de ligging van het onderhavige plan in het klavertje 4 gebied is het plan in het kader van vooroverleg in concept voorgelegd aan DCGV, de organisatie die namens de samenwerkende gemeenten en de provincie het klavertje 4 gebied ontwikkeld. Naar aanleiding hiervan heeft DCGV een aantal opmerkingen gemaakt, welke verwerkt dienden te worden in het plan c.q. het bijbehorende landschappelijke inpassingsplan. Deze opmerkingen zijn abusievelijk niet allen verwerkt in het plan. Omdat DCGV naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpplan geen formele zienswijzen heeft ingediend, maar tegemoet gekomen dient te worden aan voornoemde opmerkingen, is het onderhavige plan ambtelijk aangepast.

4.1 Verbeelding

In eerste instantie is in het plan aan het betreffende perceel de bestemming "Agrarisch – Grondgebonden" toegekend. Dit in overeenstemming met de opzet van het bestemmingsplan voor het buitengebied, welke aan soortgelijke bedrijven (agrarische bedrijven die slechts met containerteelt werken) eveneens de bestemming "Agrarisch – grondgebonden" toekent. Echter, ingevolge de "Structuurvisie Klavertje 4" gelden bedrijven die middels containerteelt werken als niet-grondgebonden bedrijven.

- De verbeelding is aangepast met dien verstande dat het betreffende perceel de bestemming "Agrarisch – Niet grondgebonden" heeft gekregen.
- In het technisch overleg is geconstateerd dat het plan voorzag in een rechtstreekse bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning. Dit is uitgezocht en is niet conform geldend beleid. Het plan is aangepast zodat een bedrijfswoning pas gebouwd mag worden na aantonen dat het bedrijf één jaar volwaardig in werking is door middel van een binnenplanse afwijking. De verbeelding is aangepast met dien verstande dat op het betreffende perceel de aanduiding "maximum aantal wooneenheden 0" is gelegd.

4.2 Regels

Omdat de bestemming van het perceel in het plangebied ambtshalve is gewijzigd in "Agrarisch – Niet grondgebonden" dienden ook de planvoorschriften te worden aangepast.

- In het technisch overleg is geconstateerd dat het plan voorzag in een rechtstreekse bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning. Dit is uitgezocht en is niet conform geldend beleid. Het plan is aangepast zodat een bedrijfswoning pas gebouwd mag worden na aantonen dat het bedrijf één jaar volwaardig in werking is door middel van een binnenplanse afwijking. Artikel 3 van de planvoorschriften is aangepast met dien verstande dat onder artikel 3 van de planvoorschriften nu de regels behorende bij de bestemming "Agrarisch – Niet grondgebonden" zijn opgenomen, waarbij tevens is opgenomen dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" bedrijfswoningen zijn toegestaan tot een maximum aantal zoals is aangeduid op de verbeelding;
- In het technisch overleg is geconstateerd dat het plan voorzag in een rechtstreekse bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning. Dit is uitgezocht en is niet conform geldend beleid. Het plan is aangepast zodat een bedrijfswoning pas gebouwd mag worden na aantonen dat het bedrijf één jaar volwaardig in werking is door middel van een binnenplanse afwijking. Artikel 9 van de planvoorschriften is aangepast met dien verstande dat een nieuw lid is toegevoegd, te weten "9.9 Afwijken ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning"
- Bijlage 3, landschappelijke inrichtingsplan, is aangepast met dien verstande dat afbeelding 7 bij paragraaf 7.1 is gewijzigd en dat de afbeelding van bijlage 2 van het landschappelijke inrichtingsplan is gewijzigd.

4.3 Toelichting

Omdat intussen voor het gebied waar het onderhavige plan in is gelegen nieuw beleid in werking is getreden en tevens een beheersverordening is vastgesteld, hebben er een aantal tekstuele aanpassingen plaatsgevonden en zijn er een aantal alinea's toegevoegd.

- Hoofdstuk 1, Inleiding, pagina 1, 3^e alinea: toegevoegd is *"Vooruitlopend hierop heeft de.... genaamd "Buitengebied Klavertje 4."*
- Hoofdstuk 1, Inleiding, pagina 2, 1^e alinea: toegevoegd/gewijzigd is *"Ten tijde van de aanvraag door Gedeputeerde Staten van Limburg."*
- Hoofdstuk 1, Inleiding, pagina 2, 1^e alinea: toegevoegd is *"De beheersverordening "Buitengebied Klavertje 4" is vestiging van de plantenkwekerij."*
- Hoofdstuk 2, Huidige situatie, paragraaf 2.2, Vigerende bestemmingsplanregeling: op pagina 5 is een tekststuk met een tweetal afbeeldingen toegevoegd die ingaan op het feit dat er een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied is vastgesteld, dat dit bestemmingsplan geen betrekking hebben op het onderhavige plangebied en dat voor het betreffende gebied een beheersverordening is opgesteld.
- Hoofdstuk 3, Planbeschrijving: de afbeelding met de beoogde inrichting van het plangebied is gewijzigd. De te realiseren wadi is verplaatst.
- Hoofdstuk 4, Uitgangspunten van het beleid: Dit hoofdstuk is tekstueel geheel aangepast, waarbij nu het huidige van toepassing zijnde beleid wordt beschreven. De opzet van dit hoofdstuk is nu als volgt:
 - 4. Beleidskader
 - 4.1 Algemeen
 - 4.2 Rijksbeleid
 - 4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
 - 4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
 - 4.3 Provinciaal beleid
 - 4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)
 - 4.3.2 POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling Klavertje 4
 - 4.3.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu
 - 4.3.4 Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg
 - 4.3.5 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg
 - 4.3.6 Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen
 - 4.3.7 Provinciale planologische verordening
 - 4.4 Gemeentelijk beleid
 - 4.4.1 Structuurvisie Klavertje 4
 - 4.4.2 Landschapsplan Klavertje 4
- Hoofdstuk 5, Onderzoeksaspecten, paragraaf 5.4: de afbeelding van de landschappelijke inpassing van de plantenkwekerij is aangepast. de te realiseren wadi is verplaatst.
- Hoofdstuk 6, Juridische vormgeving, paragraaf 6.2.2: de beschrijving van artikel 3 is gewijzigd. Nu wordt de bestemming "Agrarisch – Niet grondgebonden" beschreven.
- Hoofdstuk 7, Inspraak en overleg, paragraaf 7.6: deze paragraaf is tekstueel aangepast. De procedure tot heden wordt nu beschreven.

5. Bijlagen

Bij deze nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de volgende stukken als bijlagen bijgevoegd:

1. Publicaties ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan "Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk te Maasbree" 20 maart 2013;
2. Reactie DCGV naar aanleiding van ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan: opmerkingen per e-mail van 28 maart 2013, betreft geen formeel ingediende zienswijze;
3. Ingediende zienswijze: brief Stichting Achmea Rechtsbijstand van 25 april 2013, kenmerk R207255593;
4. Aanvullende zienswijze: rapport DLV plant van 29 mei 2013, kenmerk 13033/Wdb/mj, ontvangen per brief van Stichting Achmea Rechtsbijstand van 6 juni 2013;
5. Reactie op aanvullende zienswijze: rapport van Aelmans Tuinbouw Advies van 27 augustus 2013, nummer 13/26704/B/A/JS;
6. Door de gemeenteraad ingewonnen externe advies: Van der Schoot advies, 9 oktober 2013;
7. Door de gemeenteraad geformuleerde vragen: brief van 16 oktober 2013, nummer 1894/2013/61038;
8. Reactie op vragen van de gemeenteraad: brief van Aelmans Tuinbouw Advies van 28 oktober 2013, nummer 13/27135/B/A/JS;
9. Door de gemeenteraad geformuleerde vragen: brief van 13 november 2013, nummer 1894/2013/67311;
10. Reactie op vragen van de gemeenteraad: brief van Aelmans Agrarische Advisering van 4 maart 2014, nummer A18331.02.001/JST.

Bijlage 1

Publicaties ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan "Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk te Maasbree" 20 maart 2013.

gemeente nieuws

gemeente
Peel en Maas

Gemeentehuis
Wilhelminaplein 1,
5981 CC Panningen

Postbus 7088,
5980 AB Panningen

Telefoon: (077) 306 66 66
E-mail: info@peelenmaas.nl

Feest in Helden

Heldense Kermis

Enkele maanden geleden hebben we bekendgemaakt dat de kermis in Helden dit jaar zal plaatsvinden in het eerste weekend van april (van 5 tot en met 9 april). De afgelopen jaren was het kermis in het derde weekend van april, maar dit jaar zijn een aantal kermisexploitanten verhinderd in dat weekend. Verplaatsing van de kermis naar het tweede weekend van april lijkt logisch, maar dat weekend staat voor een groot deel in het teken van het 450-jarig jubileum van Schuttersgilde Sint Lambertus uit Helden. In overleg met de schutterij, het Dörper overleg, Dörper ondernemers, een afvaardiging van de Horeca uit Helden en de kermisexploitanten is de Heldense kermis verplaatst naar het eerste weekend van april. De kermis wordt op vrijdag 5 april om 16.00 uur officieel geopend en de horeca-ondernemers uit Helden hebben weer een spetterend kermisprogramma in petto.

Jubileumfeest

Schutterij St. Lambertus

Het 450-jarig jubileum van het Koninklijke Schuttersgilde wordt gevierd op 12 april een spetterend Stimmingsfest in de tent. Zaterdag 13 april zal een schietwedstrijd voor familie en vrienden plaatsvinden. Die avond wordt feest gevierd met alle "Dörpers" die het gilde een warm hart toedragen. Zondag 14 april zal een internationaal Schuttersfeest plaatsvinden, met optocht, schietwedstrijden en veel nevenactiviteiten. Een sportief en muzikaal spektakel voor jong en oud.

Kort samengevat

In april zijn de volgende activiteiten gepland voor Helden-dorp:

1e weekend	5 t/m 9 april	Kermis Helden
2e weekend	12-13-14 april	Jubileumfeest Schuttersgilde Sint Lambertus
3e weekend	21 april	1e Heilige Communie

Ten slotte zijn we overeengekomen dat de Heldense kermis vanaf 2014 jaarlijks zal plaatsvinden in het derde weekend van april. Wij wensen iedereen veel plezier.

Inventarisatie gebruik volkstuintjes

We zijn op zoek naar mensen die gebruik maken van volkstuintjes. Het gaat om de volkstuintjes aan de Wietelweg, tegenover het Juniorcollege. En om de volkstuintjes achter de voetbalvelden in Egchel. Graag zouden we contact krijgen met de gebruikers, zodat we een nieuwe tekening kunnen maken van welke tuintjes er nog vrij, en welke al in gebruik zijn. Zodra de nieuwe tekening af is en er volkstuintjes over blijken te zijn, kunnen we deze aan een nieuwe gebruiker toekennen. De huidige eigenaren kunnen contact opnemen met de gemeente Peel en Maas, en vragen naar Mandy Tijdink. Ook is het mogelijk een e-mail te sturen naar Mandy.Tijdink@peelenmaas.nl

Ouderavond leerlingenvervoer

Op donderdag 21 maart wordt de jaarlijkse bijeenkomst leerlingenvervoer georganiseerd. Deze zal van 19.00-20.30 uur plaatsvinden in de raadzaal van het gemeentehuis in Panningen.

De volgende gespreksonderwerpen staan op de agenda:

- Evaluatie over de ervaringen met het leerlingenvervoer;
- Stand van zaken aanvragen leerlingenvervoer;
- Uitleg over de toepassing beleid/verordening;

Natuurlijk kunt u ook zelf gespreksonderwerpen aandragen tijdens deze avond.

U zult op 21 maart welkom worden geheten door wethouder Raf Janssen, de teammanager Werk, Zorg en Inkomen Maïke Horijon, beleidsmedewerker Hans Bernitsen, en Marc Berendsen en Anita van der Wal van het adviesbureau Trafficcon.

Dörper Overleg HELDEN

Praat mee over Helden!

Even een geheugensteuntje. Op donderdag 28 maart 2013 praten wij samen met u over de ruimtelijke toekomst van Helden.

U komt toch ook?

Heeft u de persoonlijke uitnodiging gemist, kijk dan even op www.peelenmaas.nl of bel (077) 306 66 66.

U heeft zich niet aan te melden, loop gewoon binnen. Wij kijken uit naar uw komst!

Praat mee op:
28 maart 2013, 19.30 uur
Dorpscentrum Kerkeboske

Openingstijden Peel en Maas

Openingstijden balies Burgerzaken en Vergunningen

Maandag	8.30 tot 13.00 uur en 17.00 tot 19.00 uur
Dinsdag	8.30 tot 13.00 uur
Woensdag	8.30 tot 19.00 uur
Donderdag	8.30 tot 13.00 uur
Vrijdag	8.30 tot 13.00 uur

Telefonische bereikbaarheid op 077 306 66 66

Maandag t/m donderdag	9.30 uur tot 17.00 uur
Vrijdag	8.30 uur tot 13.00 uur

Contact college burgemeester en wethouders

Niet u een gesprek met het college, dan kunt een afspraak maken, 077 306 66 66

Ontwerp bestemmingsplan "Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsdijk te Maasbree"

Burgemeester en wethouders van Peel en Maas maken bekend dat, op grond van de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsdijk te Maasbree" ter inzage ligt.

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt aan de Sevenumsdijk te Maasbree en betreft onbebouwde agrarische gronden. Het plan voorziet in de oprichting van een grondgebonden agrarisch bedrijf (plantenkwekerij) welke zich richt op de teelt van planten op containervelden. In een in dit kader op te richten loods, welke tevens dient als opslagruimte voor materieel en overwinteringsplek voor jonge stekken, worden de planten gereed gemaakt voor transport en verkoop.

Termijn van inzage

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 21 maart 2013 tot en met 1 mei 2013.

Inzien bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en de onderliggende stukken zijn als volgt raadpleegbaar:

- Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkkeplannen.nl. Het IDN-nummer van het ontwerp bestemmingsplan is: NL.IMRO.1894.BPL078-ON01;
- Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.peelenmaas.nl Inwoners Wonen Leven Bouwen en wonen Bestemmingsplannen
- Een papieren versie van het bestemmingsplan ligt in het gemeentehuis, bij de publieksbalie ter inzage.

Indienen zienswijzen

Tijdens de eerder genoemde termijn kan iedereen een schriftelijke zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Peel en Maas, postbus 7088, 5980 AB Panningen. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze maakt u een afspraak met de behandelend ambtenaar, dhr. D. Langerak.

Vragen

Voor meer informatie neemt u contact met dhr. D. Langerak of een van de andere medewerkers van Team Omgevingsontwikkeling via telefoonnummer 077 306 66 66.

Panningen, 20 maart 2013

Alle informatie in deze gemeenterubriek kunt u ook vinden op de website

www.peelenmaas.nl



Ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw agrarisch bedrijf' aan de Sevenumsedijk te Maasbree, Peel en Maas



Burgemeester en wethouders van Peel en Maas maken bekend dat, op grond van de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk te Maasbree ter inzage ligt.

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt aan de Sevenumsedijk te Maasbree en betreft onbebouwde agrarische gronden. Het plan voorziet in de oprichting van een grondgebonden agrarisch bedrijf (plantenkwekerij) welke zich richt op de teelt van planten op containervelden. In een in dit kader op te richten loods, welke tevens dient als opslagruimte voor materieel en overwinteringsplek voor jonge stekken, worden de planten gereed gemaakt voor transport en verkoop.

Termijn van inzage

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 21 maart 2013 tot en met 1 mei 2013

Inzien bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en de onderliggende stukken zijn als volgt raadpleegbaar:

- Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het IDN-nummer van het ontwerp bestemmingsplan is: NL.IMRO.1894.BPL078-ON01;
- Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.peelenmaas.nl Inwoners Wonen leven Bouwen en wonen Bestemmingsplannen
- Een papieren versie van het bestemmingsplan ligt in het gemeentehuis, bij de publieksbalie ter inzage.

Indienen zienswijzen

Tijdens de eerder genoemde termijn kan iedereen een schriftelijke zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Peel en Maas, postbus 7088, 5980 AB Panningen. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze maakt u een afspraak met de behandelend ambtenaar, dhr. D. Langerak.

Vragen

Voor meer informatie neemt u contact met dhr. D. Langerak of een van de andere medewerkers van Team Omgevingsontwikkeling via telefoonnummer 077 306 66 66.

Panningen, 20 maart 2013

Bijlage 2

Reactie DCGV naar aanleiding van terinzage leggen ontwerp bestemmingsplan: opmerkingen per e-mail van 28 maart 2013, betreft geen formeel ingediende zienswijze.

Dennis Langerak

Van: Luc van Doesum
Verzonden: donderdag 11 april 2013 10:18
Aan: Dennis Langerak
Onderwerp: FW: opmerkingen OBP Sevenumsedijk

Van: Yoeri Schenau [<mailto:y.schenau@dcgv.nl>]
Verzonden: donderdag 28 maart 2013 12:06
Aan: Luc van Doesum
CC: Robert Jan Brunnekreeft; Judith van Wijk
Onderwerp: opmerkingen OBP Sevenumsedijk

Beste Luc,

We hebben het ontwerpbestemmingsplan voor de Sevenumsedijk op ruimtelijkeplannen.nl zien staan en hebben deze doorgenomen. Onderstaand vind je onze opmerkingen.

- Het plan is gebaseerd op verouderd beleid (Nota Ruimte, POL, BOM+, Structuurplan Peel en Maas).
- In de toelichting wordt gesteld dat het initiatief past binnen de kaders van de SV K4. Dit is niet het geval. Nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven is mogelijk op basis van de structuurvisie. Er wordt echter een grondgebonden bedrijf mogelijk gemaakt met een 'niet-grondgebonden bedrijfstak'. Dit wordt bevestigd door de gehele kavel aan te duiden als gebied waar uitsluitend containervelden zijn toegestaan. In plaats van te veronderstellen dat het initiatief past in de structuurvisie, moet ons inziens beargumenteerd worden waarom is afgeweken van de structuurvisie. Het verzoek is de toelichting hierop aan te passen.
- Ramon heeft eerder geadviseerd de wadi aan de buitenkant van de kavel te leggen. Het plan is hier niet op aangepast. Graag het plan hier alsnog op aanpassen.
- In de beschrijving van de paragraaf over het Structuurvisie K4, wordt gesteld dat DCGV het plan heeft getoetst en geen bezwaren heeft. We zijn zijdelings betrokken geweest in het proces en hebben onze bedenkingen en adviezen – zie hiervoor – kenbaar gemaakt. Onze bedenkingen en adviezen zijn niet verwerkt in het plan. Het verzoek is dan ook de bedenkingen en adviezen te verwerken of in het plan aan te geven waarom hier geen gehoor aan is gegeven. Het verzoek is ook paragraaf 7.6 hierop aan te passen.

We horen graag hoe jullie in het bestemmingsplan om willen gaan met voorgaande punten. Mocht je vragen hebben, dan weet je me te vinden.

Met vriendelijke groet,

Yoeri Schenau | Projectleider

Development Company Greenport Venlo
P: Postbus 3125, 5902 RC Venlo | B: Innovatoren 9A, Sint Jansweg 15, 5928 RC Venlo
T: +31 77 85 03 460 | M: +31 6 51 70 43 65 | F: +31 77 85 03 457
E: y.schenau@dcgv.nl | W: www.dcgvl.nl

This email has been scanned by the MessageLabs Email Security System & Gemeente Peel en Maas

Bijlage 3

Ingediende zienswijze: brief Stichting Achmea Rechtsbijstand van 25 april 2013, kenmerk R207255593.

Geacht college,

U heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk te Maasbree ter inzage gelegd. De heer H.J. Roeven, Asbroekweg 2b, 5993 NJ Maasbree, de heer M.J.M. Severijns, Sevenumsedijk 14, 5993 NK Maasbree en de heer C.M.H.M. Joosten, Asbroekweg 3, 5993 NJ Maasbree, zijn het niet eens met dit ontwerp/bestemmingsplan. Hun zienswijze licht ik toe in de brief die u bij deze fax aantreft.

Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R207255593 te vermelden?

Met vriendelijke groet,

mr. R.A.M. Verkoijsen
jurist Bestuursrecht
Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

25 APR. 2012

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

College van burgemeester en
wethouders van Peel en Maas
Postbus 7088
5980 AB PANNINGEN

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Tevens per fax op 25 april 2013

Datum
25 april 2013
Onderwerp
Zienswijze ontwerp/bestemmingsplan 'Nieuw
agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk'

Ons kenmerk
R207255593
Uw kenmerk

Behandeld door
mr. R.A.M. Verkoijen
Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

Geacht college,

U heeft het ontwerp/bestemmingsplan 'Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk te Maasbree ter inzage gelegd. De heer H.J. Roeven, Asbroekweg 2b, 5993 NJ Maasbree, de heer M.J.M. Severijns, Sevenumsedijk 14, 5993 NK Maasbree en de heer C.M.H.M. Joosten, Asbroekweg 3, 5993 NJ Maasbree, zijn het niet eens met dit ontwerp/bestemmingsplan. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Naast het bedrijf van de heer Roeven en tegenover de woning van de heer Severijns, ligt het perceel waarvoor het plan bestaat tot het oprichten van het bedrijf door mevrouw Bos. Thans is er sprake van landbouwgrond die voor landbouwkundige doeleinden is gebruik is en waarop geen bebouwing aanwezig is.

Eerdere procedure

Bij uitspraak van 14 maart 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State al een oordeel geveld over dit plan. Daarbij is onder andere geconcludeerd dat het plan strijdig is met het structuurplan. Ook wordt er in opgemerkt dat er geen sprake is van kwaliteitswinst als een aspergeveld moet wijken voor een containerveld met woning en loods. Verder is geconcludeerd dat de twijfels aan het bedrijfsplan gegrond waren.

Vervolg op de brief van
25 april 2013

Bestemd voor
Gemeente Peel en Maas

Bladnummer
2

Beroepesgronden

1. Onduidelijk plan

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan zit een planbeschrijving waarbij wordt uitgegaan van het vervaardigen van kant en klare tuinafasteringen waar klimplanten tegenaan groeien. Met dat plan werd ook gemotiveerd waarom er een loods noodzakelijk is. In het bedrijfsplan dat door de heer Van Oerle van Aelmans is opgesteld, wordt echter van een geheel ander plan uitgegaan. Daar gaat het om de teelt van heesters en komt het plan van de kant en klare tuinafasteringen niet meer terug. Onduidelijk is derhalve aan welk plan nu medewerking wordt verleend.

Gelet op het feit dat mevrouw Bos kapster is en geen enkele affiniteit heeft met agrarische bedrijvigheid heeft, bestaat het vermoeden dat het plan anders zal worden uitgevoerd dan is aangevraagd. De partner van mevrouw Bos, de heer Aarts., is eigenaar van hekwerkenfabriek Adrem.

Zoals gezegd staat in de toelichting vermeld dat er ter plaatse kant en klare tuinafasteringen worden samengesteld. Gelet op het gebrek aan affiniteit met agrarische bedrijvigheid, bestaat de verwachting dat ter plaatse hekwerken worden geproduceerd en dat er dus geen kant en klare hekwerken of heesters worden aangeleverd.

Het vermoeden bestaat dat met het teeltplan voor de heesters wordt getracht om op papier een volwaardig bedrijf te creëren maar dat in de praktijk het oorspronkelijke plan voor de kant en klare hekwerken gerealiseerd gaat worden.

Vaststaat in ieder geval dat het plan onduidelijk is en dat u als gemeentebestuur niet weet waar u medewerking aan verleent.

2. Noodzaak loods

De bouw van de loods is in het oude plan gemotiveerd met de kant en klaren hekwerken. Het plan zoals het nu in het bedrijfsplan staat, vermeldt planten die als containerplanten worden gekweekt en waarvoor geen loods noodzakelijk is. Kortom, de noodzaak voor de loods ontbreekt.

3. Een niet reëel bedrijfsplan

In het bedrijfsplan van Aelmans worden cijfers genoemd die tot de conclusie leiden dat er geen sprake kan zijn van een volwaardig bedrijf. Een bedrijfsresultaat van rond de € 35.000,00 is geen resultaat dat

Vervolg op de brief van
25 april 2013

Bestemd voor
Gemeente Peel en Maas

Bladnummer
3

bij een volwaardig bedrijf hoort. Ook de privé-onttrekking van € 25.000,00 is zo weinig dat duidelijk is dat er naar een bepaald resultaat is toegerekend. Het bedrijfsplan is dan ook niet reëel en kan niet als een plan van een volwaardig bedrijf worden beschouwd. Een rendabele exploitatie is niet mogelijk. Op dit moment wordt dit bedrijfsplan beoordeeld door een deskundige en na ontvangst van zijn bevindingen zullen wij dat aan u kenbaar maken als aanvulling op deze zienswijze.

Overigens blijkt ook uit het akoestisch onderzoek en de toelichting bij het plan dat er maximaal 6 vrachtwagenbewegingen per dag plaats kunnen vinden. Als er alleen heesters worden opgekweekt is het de vraag waarom er überhaupt 3 vrachtwagens per dag het bedrijf aan moeten doen. Bij een omvang van 1,3 hectare zullen er vrijwel geen transportbewegingen plaatsvinden, laat staan van vrachtwagens. Het sterkt mijn cliënten in de overtuiging dat het bedrijf om andere redenen wordt opgericht dan voor het opkweken van heesters.

4. Strijdigheid met provinciaal en gemeentelijk beleid

Uit het Structuurplan volgt dat de BOM+-regeling moet worden toegepast. Dat komt er op neer dat er een Basispakket-plus wordt voorgeschreven. Volgens pagina 19 van de toelichting behelst dit het volgende pakket maatregelen:

- landschappelijke inpassing nieuwe bebouwing
- voorkoming problematiek hemelwater, mogelijk door middel van afkoppeling
- opruiming oude bebouwing/verharding en/of architectuur nieuwe bebouwing
- waar mogelijk aanvullende voorstellen van de ondernemer om de landschapsstructuur of natuurkwaliteiten te versterken.

Er zou sprake moeten zijn van een kwaliteitswinst voor de omgeving. Wij vragen ons af van welke kwaliteitswinst er sprake is als er een groot woonhuis en een grote loods worden gerealiseerd op een perceel dat nu voor het telen van asperges in gebruik is. Er kan niet worden volgehouden dat door het aanplanten van het perceel een kwaliteitswinst wordt geboekt nu er thans (asperge)planten op het perceel staan. Men hoeft geen deskundige te zijn om te kunnen concluderen dat een vergelijking tussen het huidige gebruik (aspergeveld) en toekomstig gebruik (een woning van maximaal 1000 m³ en een loods met een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 11 meter én een onbepaalde inhoud) nooit of te nimmer tot een kwaliteitsverbetering kan leiden. Overigens was de goot- en nokhoogte in het vorige plan nog 5 en 8,5 meter. Ondanks de vernietigende uitspraak van de Afdeling worden dus zelfs de maten vergroot. Het aanleggen van een beplantingsstrook kan nooit het zicht op de gebouwen wegnemen. Zeker in de herfst en de winter, als de bladeren van de bomen zijn, wordt de kwaliteit van het landschap in ernstige mate aangetast.

Vervolg op de brief van
25 april 2013

Bestemd voor
Gemeente Peel en Maas

Bladnummer
4

In het structuurplan wordt het gebied aangemerkt als grootschalig ontginningslandschap met behoud van de landschappelijke openheid en wordt aan de kwaliteit van ruimte speciale aandacht toegeschreven. Dit beleidsuitgangspunt verhoudt zich niet tot het voorgenomen plan en derhalve is er sprake van strijdigheid met het eigen beleid.

5. - Bouwvlak

Uit de plankaart valt niet af te leiden hoe groot het bouwvlak is. Ook op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt niet de gewenste duidelijkheid gegeven. Het lijkt er op dat het gehele perceel als bouwvlak wordt ingetekend. Nu het gehele bouwvlak mag worden volgebouwd met 4 meter hoge tijdelijke teeltondersteunende constructies zal dit de openheid verder aantasten en dit zeker geen kwaliteitswinst voor de omgeving opleveren.

Indien de inkadering van de woning met loods als bouwvlak moet worden aangemerkt, biedt het plan de mogelijkheid om met een ontheffing af te wijken om daarmee toch het gehele perceel vol te zetten met een teeltondersteunende constructie van 4 meter hoog. Nu op voorhand vaststaat dat dit nooit enige kwaliteitswinst op gaat leveren, moet het niet mogelijk worden gemaakt om daar met een ontheffing van af te wijken.

6. Voorwaarde

Volgens voorschrift 3.5.4. bij het plan is het gebruiken van het grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' conform de bestemming Agrarisch-Grondgebonden, alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan is uitgevoerd. In het plan tref ik echter geen aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' aan. Wel staat vermeld 'specifieke vorm van agrarisch – containerveld'. Kortom, de voorwaarde is niet aan het plan verbonden.

7. Omvang van de loods en de woning

In de bestemmingsplanvoorschriften is opgenomen dat de woning een inhoud van 1000 m³ mag hebben en voor de loods heeft het bestuursorgaan zelfs in het geheel geen inhoudsmaat opgenomen.

Ten eerste staat een omvang van 1000 m³ voor een woning in geen verhouding tot de grootte van het perceel. Dit sterkt ons in de overtuiging dat het plan slechts is bedoeld om als burger in het buitengebied te gaan wonen en daar industriële activiteiten te ontwikkelen.

Vervolg op de brief van
25 april 2013

Bestemd voor
Gemeente Peel en Maas

Bladnummer
5

Ten tweede is het vreemd dat er geen maximale maten aan de loods zijn gesteld. Het bestuursorgaan bepaalt slechts de goot- en nokhoogte maar regelt niets over de breedte of lengte of over de oppervlakte. Dit zou kunnen betekenen dat de loods nog vele malen groter wordt dan nu op de impressie staat aangegeven. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

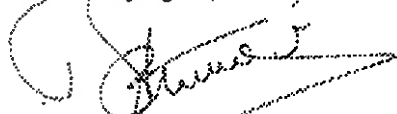
Verzoek

Namens cliënten vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en ik hoop dat u inziet dat het toestaan van dit soort nieuwe bedrijven in een open gebied niet getuigt van goede ruimtelijke ordening. Er staan genoeg agrarische bedrijven te koop waar een ondernemer zich met dit plan kan vestigen.

Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R207255593 te vermelden?

Met vriendelijke groet,



mr. R.A.M. Verkoijen
jurist Bestuursrecht

Bijlage 4

Aanvullende zienswijze: rapport DLV plant van 29 mei 2013, kenmerk 13033/Wdb/mj, ontvangen per brief van Stichting Achmea Rechtsbijstand van 6 juni 2014.

INGEKOMEN
10 JUN 2013

College van burgemeester en
wethouders van Peel en Maas
Postbus 7088
5980 AB PANNINGEN

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
6 juni 2013
Onderwerp
Aanvulling op zienswijze

Ons kenmerk
R207255593
Uw kenmerk

Behandeld door
mr. R.A.M. Verkoijen
Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

Geacht college,

Namens de heer H.J. Roeven, Asbroekweg 2b, 5993 NJ Maasbree, de heer M.J.M. Severijns, Sevenumsdijk 14, 5993 NK Maasbree en de heer C.M.H.M. Joosten, Asbroekweg 3, 5993 NJ Maasbree, heb ik op 25 april een zienswijze ingediend. Het gaat over het ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsdijk te Maasbree.

In die zienswijze heb ik aangegeven dat het ingediende bedrijfsplan door een deskundige wordt beoordeeld.

Bij deze brief treft u de beoordeling aan. Deze is opgesteld door ing. W. de Bresser. Hij concludeert dat het opgestelde plan niet reëel is omdat uiteindelijk een negatieve marge zal overblijven. Daarmee is de levensvatbaarheid en continuïteit niet gewaarborgd.

Ik verzoek u deze rapportage te betrekken bij de beantwoording van de zienswijze en hoop dat u ook inziet dat een nieuwbouwplan op deze open locatie, met de wetenschap dat er overal in het buitengebied agrarische bedrijven te koop worden aangeboden, niet getuigt van goede ruimtelijke ordening.

Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat

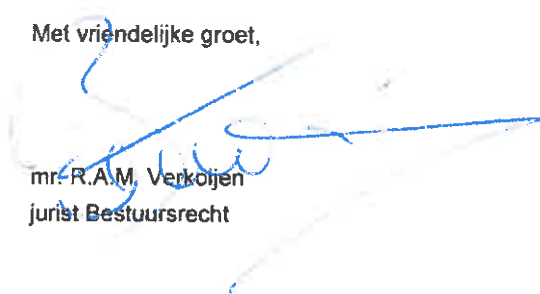
Vervolg op de brief van
6 juni 2013

Bestemd voor
Gemeente Peel en Maas

Bladnummer
2

geval ons referentienummer R207255593 te vermelden?

Met vriendelijke groet,



mr. R.A.M. Verkoijen
jurist Bestuursrecht



Stichting Achmea Rechtsbijstand
Mr. R.A.M. Verkoijen
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

DLV Plant
Postbus 840
5280 AV Boxtel

Mijlstraat 20
5281 LL Boxtel

Uw brief van/Uw kenmerk
R207255593

Ons kenmerk
13033/Wdb/mj

Datum
29 mei 2013

Onderwerp
**Bedrijfsplan A. Bos Kessel
van 30-10-2012**

Telefoonnummer

E-mailadres

T 0411 65 25 25
F 0411 67 87 51
E info@dlvplant.nl
www.dlvplant.nl

Geachte heer Verkoijen,

Naar aanleiding van uw vraag om het bedrijfsplan van mevr. A. Bos, opgesteld door A. van Oerle van Aelmans door op 30-10-2012, te beoordelen, kan ik u het volgende berichten. In het aangeleverde bedrijfsplan zijn niet alle uitgangspunten vermeld. Om een goed beeld te krijgen heb ik zelf een berekening gemaakt met de getallen die wel genoemd zijn. Met deze eigen doorrekening heb ik mijn oordeel kunnen geven. Mijn aanname in de boordeling is dat hier sprake is van een eenmanszaak.

Teeltplan

In het bedrijfsplan zijn niet alle uitgangspunten vermeld. Door terug te rekenen heb ik wel een oordeel gekregen over de opbrengstprijzen, inkooprijzen van plantgoed en inkooprijzen van toegerekende kosten.

Als ik bij de berekende omzet uitga van 5 % uitval in de teelt en 5 % onverkoopbaar dan kom ik bij verkoopprijzen, die ik realistisch vind.

Door het terugrekenen van het plantmateriaal kom ik tot de conclusie dat hier realistische prijzen voor plantgoed zijn ingerekend.

Bij de toegerekende kosten zijn, volgens rapport Aelmans, ook de rentekosten van het omlopende kapitaal verrekend.

Als ik de genoemde aantallen doorreken met bij mij bekende kengetallen van potten, potgrond, meststoffen en gewasbescherming dan kom ik tot een bedrag van € 63.248,-- in volle productie. In het bedrijfsplan van mevr. Bos is een bedrag opgenomen inclusief de rente van € 70.738,-. Het verschil van € 7.490,- zouden dan de rentekosten moeten zijn.

Genoemde aantallen stuks

In het plan is een verscheidenheid van gewassen opgenomen voor risicospreiding. De genoemde aantallen komen bij mij als realistisch over voor een startend bedrijf.

In het rapport wordt het gewas Ilex maxim. genoemd. Dit gewas is bij mij onbekend en ik kan het ook niet terugvinden in de boeken.

Berekende omzet in jaarbegroting

In het bedrijfsplan is er vanuit gegaan, dat alle producten in het zelfde jaar, als dat ze geteeld worden ook verkocht worden. Dit uitgangspunt is voor mij strijdig met de werkelijkheid. In de huidige praktijk wordt bij vergelijkbare bedrijven in het najaar van het teeltjaar een omzet met de geteelde producten gehaald van ongeveer 10 %. De overige 90 % worden pas werkelijk verkocht in het voorjaar hierop volgend. Voor de rentabiliteit van het bedrijf heeft dit tot gevolg dat er in de beginjaren aanloopverliezen geboekt zullen worden. Dit heeft dan tot gevolg dat de financiering hoger wordt en diensgevolge ook de rentelasten. (zie rentelasten).

Arbeidskosten

In het bedrijfsplan wordt genoemd een arbeidsbehoefte van totaal 5.024 uur.

Met mij bekende arbeidsgegevens kom ik tot een netto arbeidsbehoefte van 4.970 uur. Hierbij ga ik uit van een gemiddeld gemechaniseerd en geautomatiseerd bedrijf. (zie ook opmerkingen bij investeringen in machines en werktuigen).

Zoals A. van Oerle ook vermeld, dienen hier nog overheaduren bij opgeteld te worden. Deze staan echter nergens uitgewerkt vermeld.

Met overheaduren, worden bedoeld de uren die de ondernemer maakt voor aansturing van de onderneming, de verkoop- en inkoopuren, de administratie, de bijscholing, overige oriëntatie en de diverse overlegstructuren. Ook bij het ingehuurd personeel komen overheaduren bij, zoals slechte weersomstandigheden, persoonlijke verzorging, en overige leegloopuren.

Hierbij bereken ik op basis van mijn praktijkervaring een percentage van 20% zijnde 994 uur. Deze 20 % is gebaseerd op het aangeleverde teeltplan dat buiten plaats vindt en waar heel duidelijke arbeidspieken in zitten.

Totaal kom ik dan op 5.963 uur.

Volgens het bedrijfsplan besteedt ondernemer er 2.500 uur aan. Er resteert dan nog 3.463 uur, die volgens plan ingevuld worden tegen een genoemd uurtarief van € 15,- en € 10,-. Dit komt bij mij over als een inzet van buitenlands uitzendkrachten en scholieren, die ik wel reëel vindt.

Middels het beschreven teeltplan beoordeel ik, dat er een grote arbeidspiek is in de maanden februari, maart, april en mei. In deze periode moet er veel afgezet worden en dienen de nieuwe gewassen opgepot te worden. Aangezien er in deze periode vrijwel geen goedkope schooljeugd (bruto voor € 10,-) voor handen is zal gewerkt moeten worden met de duurdere arbeidsuren van € 15,- per uur. De bedoelde goedkope arbeidsuren zullen ingezet worden gedurende het voorjaar en in de zomer. Deze arbeid wordt veelal ingezet voor onderhoudswerkzaamheden zoals onkruid plukken. Met deze uitgangspunten kom ik tot de volgende berekening.

2500 uur à € 15,-	€ 37.500,-
963 uur à € 10,-	€ 9.630,-
Totaal	€ 47.130,-

In het bedrijfsplan is een niet onderbouwde arbeidspost genoemd van € 39.774,- in volle productie.

Ik verwacht dat de opgenomen arbeidskosten in het bedrijfsplan te laag zijn begroot.

Investeringsen

Loods en erf:

In het bedrijfsplan is opgenomen een loods van € 165.000,-. Er wordt niet ingegaan op de grootte, inrichting en gebruiksdoeleinden.

Een verhard erf wordt niet vernoemd, echter is mijn inziens wel noodzakelijk.

Containerveld

Het containerveld is begroot op 13.200 m² tegen een investeringsbedrag van € 8,- per m². Dit investeringsbedrag kan ik plaatsen met als uitgangspunt; een containerveld opgebouwd uit plasticfolie met anti-worteldoek en waarin verharde paden zijn opgenomen. De waterafvoer is geregeld via goten.

Machines en werktuigen

De machines en werktuigen zijn begroot op € 30.000,-.

Als afronding en onvoorzien is een bedrag opgenomen van € 28.064,-.

Gezien deze opsomming komen bij mij de volgende vragen op.

In mijn visie zijn voor dit bedrijf de volgende investeringen gewenst.

Berekening:

Een totale berekening van het containerveld, zoals een beregeningsput, pompen, bemestingsunit, beregeningsautomaat, en de beregeningsleidingen met sproeiers op het veld, etc. Dit kost afhankelijk van het systeem al gauw € 2,5 tot € 3,- per m² containerveld.

In het plan is een wadi opgenomen voor opvang restwater. Mijn inziens dient er ook een installatie (pompen) met opvang (bassin) bij te horen die zorgt voor verzameling en hergebruik van dit water. Deze post kan ik niet beoordelen, omdat er geen aanvullende informatie is.

Overige machines en werktuigen

- Potmachine.
- Interne logistiek, zoals heftruck, transportmiddelen voor de producten.
- Spuit voor de noodzakelijke gewasbescherming.
- Bedrijfswagen met aanhanger voor ophalen en wegbrengen goederen.
- Kantoor uitrusting met computers met software, printers, etc.
- Overig kleine hulpmiddelen; pottenvorken, snoeischaren, onkruidspuitjes, etc.

Ik kan me voorstellen dat bij een kleinere bedrijfsomvang niet alles nieuw hoeft te zijn. Er kan ook uitgegaan worden van goede gebruikte materialen die wel bedrijfszeker zijn. Als ik hiermee een inschatting maak dan kom ik bij de overige machines en werktuigen al snel op een bedrag van minimaal € 40.000,- tot € 60.000,-.

De totale investering van berekening met de overige benoemde machines en werktuigen komt dan uit op € 80.000,- tot € 100.000,-. Dit is aanzienlijk meer als de genoemde bedragen. Deze post heeft gevolgen voor de rente, afschrijving en onderhoudskosten, die daarmee aanzienlijk hoger komen te liggen dan begroot.

Afschrijvingen

Zoals hierboven beschreven is, verwacht ik hogere afschrijvingskosten als wat nu is weergegeven in het bedrijfsplan.

Wat mij opvalt in het bedrijfsplan is dat de afschrijvingen al na 2 jaar gaan minderen. Dit komt bij mij raar over omdat er voor de meeste investeringen al snel een fiscale afschrijvingstermijn wordt gehanteerd van minimaal 5 jaar.

Overige bedrijfskosten

In het bedrijfsplan is een post opgenomen van € 17.500,- bij een omzet van € 294.451,-. Dit is ongeveer 6% van de omzet.

Mijn praktijkervaring is dat dit bij de meeste bedrijven al snel 10 tot 12 % is van de omzet.

De kostenposten die hiermee bedoeld zijn kunnen als volgt omschreven worden:

- Huisvestingskosten: gas, water licht, onderhoud onroerende zaken, vaste lasten onroerend goed, verzekeringen.
- Administratie kosten: kantoorbenodigdheden, accountantskosten, computerkosten, telefoon en fax kosten, porti en verzendkosten, abonnementen, contributies en heffingen, advieskosten.
- Autokosten: brandstoffen, reparatie en onderhoud, verzekeringen, belastingen en overige transportkosten.
- Afzetkosten: beursbezoeken, klantbezoeken, drukwerk en reclame, mogelijk afzetprovisie, etc.
- Algemene kosten: bedrijfsverzekeringen, representatiekosten, onderhoud inventaris, afvalverwerkingkosten, onderzoekskosten, reis- en verblijfkosten, etc.

Conclusie is dat ik verwacht dat de algemene kosten hoger zullen zijn dan de in bedrijfsplan genoemde € 17.000,-.

Rentekosten

In bedrijfsplan is een onderbouwing gegeven van de rentekosten betreffende de investering in machines en werktuigen van € 14.132,-.

In de toegerekende kosten zit, volgens vermelding in het bedrijfsplan, een rentebedrag opgenomen. Als ik de toegerekende kosten bereken mijn eigen kengetallen dan kom ik op een resterend bedrag voor de rentekosten van ongeveer € 7.490,-. Totaal is in het bedrijfsplan dan een rente berekend van € 21.600,-.

Ik verwacht dat deze renteberekening te krap is en dat baséer ik op de volgende gegevens:

- De aanloopverliezen zijn groter dan begroot, omdat de afzet van de gewassen steeds meer naar het voorjaar verschuift volgend op het teeltjaar. Dit zal betaald moeten worden vanuit het rekening courantkrediet met een rentepercentage veelal van 6 tot 8 %.
- De noodzakelijke investeringen in onroerende zaken en roerende zaken zijn veel hoger als in het bedrijfsplan is opgenomen.

In de berekening die ik op dit plan heb losgelaten kom ik op een rentelast van € 34.000,- tot € 35.000,-. Dit is € 12.000,- hoger als in het bedrijfsplan berekend.

Privé onttrekking

Afhankelijk van de gezinssituatie kan de privé-onttrekking bepaald worden. In het plan wordt geen vermelding gemaakt van de te betalen inkomstenbelasting. Is de inkomstenbelasting mogelijk ook opgenomen in de € 25.000,-?

Aangezien ik geen achtergronden heb, vind ik deze post moeilijk te beoordelen. Vanuit het oogpunt van continuïteit van de onderneming vind ik het bedrag van € 25.000,- wel erg laag, ook gezien de arbeidsinzet van de ondernemer van 2.500 uur. Uitgaande van het totaalbedrag van € 25.000,- inclusief belasting dan kom ik op een uurbeloning voor de ondernemer van € 10,- per uur. Dit is gelijk aan de in het bedrijfsplan genoemde goedkope arbeidskrachten van € 10,- per uur. (schooljeugd??).

Aflossingen

Deze post is gebaseerd op de vermelde investeringen in het bedrijfsplan. Zoals al eerder vermeld vind ik de voorgestelde investeringen aan de lage kant.

Conclusie

Hoewel niet alle uitgangspunten zijn aangeleverd heb ik een beoordeling gemaakt aan de hand van de verstrekte gegevens.

De teeltgegevens met de uitgangspunten van verkoopprijzen, plantgoed en toegerekende kosten vind ik reëel.

De aanloopverliezen van het bedrijf zijn mijn inziens veel groter, dan in het bedrijfsplan zijn aangegeven. De afzet verloopt steeds meer in het voorjaar volgend op het teeltjaar.

De arbeidskosten zijn te laag begroot.

Ik verwacht, dat de voorgestelde investeringen in onroerende zaken en roerende zaken hoger zullen zijn, als in het bedrijfsplan is aangegeven. Als gevolg hiervan stijgen de rente afschrijvingen en onderhoudskosten.

De algemene kosten zijn mijn inziens te laag begroot in relatie met de voorgestelde bedrijfsomvang.

De in het bedrijfsplan opgenomen uiteindelijke bruto marge klopt mijn inziens. De in het plan opgenomen niet toegerekende kosten zijn volgens mij allen te laag begroot. Als gevolg hiervan wordt ook het bedrijfsresultaat veel lager en zal er uiteindelijk een negatieve marge overblijven. De levensvatbaarheid en continuïteit van dit bedrijf is dan ook niet geborgd.

Hopende u met deze bevindingen voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,



Ing. W. de Bresser
Sr. adviseur Economie en Strategie
Register taxateur VRT



Memo

Aan: Achmea Rechtsbijstand t.a.v. Mr. R. Verkoijen

Van: Wil de Bresser

CC:

Datum: 29-5-2013

Betreft: Dossier nr: R 207255593

DLV Plant BV

Mijlstraat 20
5281 LL Boxtel

correspondentieadres:
Postbus 840
5280 AV Boxtel

tel.: 0411-652525
fax: 0411-678751

www.dlvplant.nl

Hierbij ontvangt u een urenverantwoording voor de beoordeling van het bedrijfsplan van Mevr. Bos uit Kessel bij u bekend onder dossiernr. R 207255593.

Woensdag 24 april: 1 uur	Eerste beoordeling en terugkoppeling Achmea.
Woensdag 22 mei: 3 uur	Inlezen stukken, informatie verzamelen op internet bij Gemeente Peel en Maas, Maasbree, verzamelen van relevante teeltgegevens en eerste doorberekeningen.
Donderdag 23 mei: 2,5 uur	Plan doorrekenen en rapport opstellen.
Vrijdag 24 mei: 1 uur	Controleren en concept rapport afmaken.
Woensdag 29 mei: 1 uur	Rapport afmaken.
Totaal	8,5 uur

Deze uren zullen gefactureerd worden tegen een tarief van € 120,- per uur, exclusief € 11,50 administratiekosten en exclusief BTW.

Met vriendelijke groeten,

Wil de Bresser

06-53427233

Bijlage 5

Reactie op de aanvullende zienswijze: rapport van Aelmans Tuinbouw advies van 27 augustus 2013, nummer 13/26704/B/A/JS.

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem



Gemeente Peel en Maas

t.a.v dhr. Langerak

Wilhelminaplein 1

5981 CC Panningen

Datum 27 augustus 2013

Betreft Reactie op rapport DLV m.b.t. agrarisch bedrijf Sevenumsedijk te Maasbree

Ons kenmerk 13/26704/B/A/JS

Aelmans Tuinbouw advies

Aelmans Tuinbouw advies is een
handelsnaam van
Triple-A adviseurs B.V.

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Geachte heer Langerak,

In onderstaand schrijven volgt een reactie het rapport van DLV Plant, opgesteld door Dhr. De Bresser datum 29 mei 2013. Deze rapportage is opgesteld in het kader van de procedure voor vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk te Maasbree.

Aangezien het rapport niet voorziet in nummering zal in chronologisch volgorde het rapport besproken worden.

Teeltplan en genoemde aantallen

Ten aanzien van het teeltplan oordeelt dhr de Bresser, hierna DLV, dat de aantallen planten realistisch zijn voor een startend bedrijf mede met het oog op risicospreiding. Ook oordeelt DLV dat de verkoopprijzen, het berekende percentage uitval en onverkoopbaar en inkoopprijzen voor plantgoed (uitgangsmateriaal) realistisch zijn.

Het voor DLV, blijkbaar, onbekende gewas Ilex Maxim. is een vervanger voor de Buxus sempervirens. Deze nieuwe Ilex soort heeft een perspectievolle afzetpotentie

Berekende omzet

Het bedrijfsplan voorziet er in dat alle producten in het zelfde jaar als waarin ze geteeld worden ook worden verkocht. Voor DLV is dat strijdig.

De verwarring ontstaat doordat DLV beredeneert vanuit kalenderjaren. Maar als je beredeneert vanuit teeltjaren (zoals in de praktijk gebeurt) is er sprake van 1 teeltjaar namelijk:

Bijvoorbeeld: Oppoten van de gewassen mei 2014, het afleveren vindt hoofdzakelijk plaats maart april, mei, juni 2015. Hierbij houdt Aelmans terdege rekening dat de afzet voor slecht 10-15 % in hetzelfde najaar wordt gerealiseerd. Afzet in hetzelfde najaar betekent maar een teeltduur van 1/2 jaar.



Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van Triple-A
Adviseurs B.V. van toepassing die u
vindt op www.aelmans.com.

Voor de financiering van het plantgoed en toegerekende kosten heeft Aelmans een financieringspost van € 116.354 opgenomen in haar bedrijfsplan. Hiermee worden mogelijke aanloopverliezen, die ook Aelmans voorziet afgedekt.
Daarnaast nemen de kosten voor uitgangsmateriaal af omdat het bedrijf zelf gewassen kan gaan vermeerderen. Het gekozen assortiment leent zich daarvoor.

Arbeid en arbeidskosten

Aelmans berekent een netto arbeidsbehoefte van 5.024 uur
Dhr. de Bresser berekent een netto arbeidsbehoefte van 4.970 uur.
Op basis van de netto arbeidsbehoefte is er dus geen wezenlijk verschil
Zowel Aelmans als DLV houden rekening met overhead uren.
De door Aelmans genoemde uurtarieven vindt DLV reëel.

DLV en Aelmans verschillen van mening t.a.v. de hoogte van de arbeidskosten.
DLV verwacht, maar bestrijdt niet, dat de arbeidskosten te laag zijn begroot.

Investerings Loods en erf

Aelmans heeft voor loods en erf € 165.000, begroot passend bij de bedrijfsomvang. DLV bestrijdt de hoogte van de investering niet, maar heeft vragen over de grote inrichting en gebruiksdoeleinden.

Investerings containervelden

DLV kan het investeringsbedrag voor containervelden plaatsen.
De investering van Aelmans betreffende containervelden voorziet in een aanleg van € 8 per m² dit is inclusief eenvoudige doelmatige berekening. Dus berekening komt er niet extra bij zoals DLV betoogt evenals een berekeningsbron die al aanwezig is

Investerings in machines en werktuigen:

Ook DLV beaamt dat bij een kleinere bedrijfsomvang niet alles nieuw hoeft te zijn.
Dat is ook het uitgangsprincipe voor dit startend bedrijf.
Diverse door DLV genoemde overige machine en werktuigen (bedrijfswagen, kantooruitrusting, computer, hulpmiddelen) zijn reeds aanwezig.
Voorts hoeft niet direct geïnvesteerd te worden in spuitapparatuur en een oppotmachine.
Spuitwerkzaamheden en oppotwerkzaamheden in de huidige markt eenvoudig door een loonwerker worden uitgevoerd.
Een bedrag van € 30.000 voor investeringen voor machine en werktuigen is reëel voor een startend bedrijf. Zeker als machines en werktuigen niet nieuw worden aangeschaft.
Voorts is in het bedrijf een onvoorzien post van € 28.064 opgenomen

Afschrijvingen

DLV en Aelmans verschillen van mening hoe men de afschrijvingen dient op te voeren/

Overige bedrijfskosten

DLV en Aelmans verschillen van mening t.a.v. de hoogte van de overige bedrijfskosten.
Voor een startend bedrijf waarin een aantal zaken reeds vanuit privé gefinancierd zijn/worden liggen de overige bedrijfskosten rond de 6%.
DLV verwacht, maar bestrijdt niet, dat de overige arbeidskosten te laag zijn begroot.

Rente kosten

DLV verwacht, maar bestrijdt niet, dat de rente kosten te laag zijn begroot

Privé- onttrekking

Naast de € 25.000 heeft aanvrager andere inkomsten.

Conclusie DLV

DLV concludeert dat de teeltgegevens met de uitgangspunten van verkoopprijzen, plantgoed toegerekende kosten reëel zijn. Ook de aantallen, het percentage uitval en onverkoopbaar vindt DLV realistisch voor een startend bedrijf. DLV kan zich plaatsen investeringsbedrag voor containervelden.

De netto arbeidsbehoefte van 5.024 door Aelmans berekent in lijn ligt met de netto arbeidsbehoefte van 4.970 uur die door DLV is berekend

DLV concludeert dat de in het bedrijfsplan opgenomen uiteindelijke bruto marge klopt.

De toegerekende kosten zijn volgens DLV te laag begroot met een lager bedrijfsresultaat als gevolg.

Criteria ter beoordeling volwaardigheid

Gebruik van normen: SO en Nge in het kader van volwaardigheid.

Tot 2010 werden de Nederlandse grootte-eenheden (Nge) gebruikt in de bedrijfstypering. De NGE is een reële economische maatstaf die gebaseerd is op het brutostandaardsaldo (bss, opbrengsten minus bepaalde specifieke kosten). De NGE berekening is gebaseerd op basis van rekenmodule van het LEI Landbouw Economisch Instituut. Het LEI maakt onderdeel uit van Wageningen UR (University & Research centre).

Vanaf 2010 is daarvoor de Standaardopbrengst (SO) in gebruik. De SO-norm is een gestandaardiseerde opbrengst per ha of per dier die met het gewas of de diercategorie gemiddeld op jaarbasis wordt behaald.

In diverse regelgevingen wordt verwezen naar volwaardigheid van bedrijven of naar volwaardige arbeidskrachten. Vaak wordt dat gekoppeld aan de bedrijfsomvang van bedrijven, waarbij de nge als maatstaf wordt genomen. Met de overstap naar de Standaardopbrengst (SO) als vervanger van de nge, moet in feite ook die regelgeving worden aangepast. In veel regelgeving (bestemmingsplannen) is SO normering nog niet opgenomen en wordt nog gesproken en gerekend met NGE normering.

Het gebruik van de nge als indicator voor volwaardigheid van bedrijven is arbitrair, want de nge was daar niet voor bedoeld: het was een maat voor het normatieve saldo en niet voor arbeidsinzet of het werkelijk te realiseren inkomen van een individueel bedrijf. De SO staat als kengetal nog verder van de arbeidsinzet of het inkomen dan de nge en daarmee is het nog minder geschikt als een algemene indicator voor volwaardigheid.

Aangezien de NGE in veel bestemmingsplannen wordt gebruikt als indicator van de volwaardigheid, kan de NGE berekening in dat kader van dienst zijn.

Aelmans heeft voor het bedrijf een NGE berekening uitgevoerd. De NGE berekening is als bijlage toegevoegd. Met de beoogde bedrijfsopzet is er sprake van 89 NGE (zie bijlage NGE berekening).

In veel bestemmingsplannen wordt de norm van 70 NGE voor een volwaardig bedrijf gehanteerd. In onderhavige geval met 89 NGE is er sprake van een volwaardig bedrijf.

Resumerend

Nu zowel Aelmans als DLV concluderen dat op basis van het bedrijfsplan de brutomarge klopt kan met taakstellende exploitatie op korte termijn een volwaardig inkomen uit het bedrijf gegenereerd worden. Ook met de NGE berekening, als maatstaf voor volwaardigheid, is er sprake van een volwaardig bedrijf.

De bedrijfsopzet en de investeringen in de grond, de plantopstand, containervelden machines en werktuigen zijn gericht op een doelmatige en rationele bedrijfsvoering.

Op basis van de teeltplan met en de gekozen uitgangspunten is er sprake van een reëel agrarisch bedrijf. De opbrengstprognose in volume en opbrengstprijzen zijn reëel.

Hoogachtend,

Aelmans Tuinbouw advies

Adrie van Oerle, bedrijfsadviseur

Bijlage: NGE berekening



LEI
WAGENINGEN UR

Bedrijfsomvang en -type volgens NEG-typering

Op 26-10-2012 zijn gegevens ingevuld in de rekenmodule van het LEI.

Die informatie had betrekking op producten uit de Landbouwtelling van 2012

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende kengetallen:

Omschrijving	Aantal	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	1,3	ha
Totale bedrijfsomvang	89,8	nge
Bruto standaardsaldo (tss)	127.530	euro

Bedrijfstype

Bedrijfstype volgens NEG-typering	
8-indeling	Blijvende-teeltbedrijf.
41-indeling	3480 Boomkwekerijbedrijf

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

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en NGE per product

Categorie	Aantal	Eenheid	NGE per eenheid	Aantal nge
Boomkwekerijgewassen en vaste planten, open grond				
Sierheesters en klimplanten	1,3	ha, gemeten maat	69,085	89,8

LEI is niet aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan door het gebruik van de Rekenmodule, door het beëindigen van het beschikbaar stellen ervan of door conclusies en besluiten van gebruikers op basis van de uitkomsten ervan.

Bijlage 6

Door de raad ingewonnen externe advies: Van der Schoot advies, 9 oktober 2013.



Casus

Plantenkwekerij Sevenumse Dijk te Maasbree.

Gevraagd is deze casus af te zetten tegen het eerder aangeleverde advies inzake de eisen uit de jurisprudentie over levensvatbaarheid/volwaardigheid. Concreet is de vraag welke informatie nog gevraagd moet worden aan de aanvrager/initiatiefnemer. Onderstaand advies is gebaseerd op de stukken die per e-mail d.d. 3 oktober 2013, 16:38 uur zijn aangeleverd door gemeente Peel en Maas (D. Langerak).

1. Dossieranalyse

Uitgangspunt is de volgende informatie:

- *Aanvraag/bedrijfsontwikkelingsplan* van mevr. A. Bos d.d. (mei) 2008 met bijlagen.
- *De provincie is blijkens de brief van 19 december 2008* van mening dat er niet sprake is van een volwaardig bedrijf of een bedrijf dat zich in die richting ontwikkelt. Een en ander moet inzichtelijk gemaakt worden door bijvoorbeeld het aanleveren van een teeltplan voor de komende jaren en door inzicht te geven in afzetcontracten. De 1,5 ha bos- en haagplantsoen staat volgens de provincie vanwege een toets aan de website van de LEI gelijk aan 15,85 Nge.
- *In de brief die door Aelmans Agrarische Advisering* naar aanleiding hiervan aan de provincie wordt toegestuurd d.d. 27 maart 2009 wordt aangegeven, dat de bedrijfsomvang dient te worden berekend op basis van de Nge-normen, die jaarlijks door het LEI worden gepubliceerd. Het bedrijf in zijn geheel (0,3 ha bos- en haagplanten en 1,2 ha klimplanten) heeft een berekende bedrijfsomvang van 86,07 Nge. Alleen het klimplantendeel heeft een berekende bedrijfsomvang van 69,0845 Nge. Er is dus sprake van volwaardigheid bij 70 Nge en van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering, waarbij de verwachting wordt uitgesproken dat de feitelijke economische omvang hoger zal liggen. Wel wordt aangegeven, dat vanwege de aard van de teelt er pas in het vierde jaar sprake van zal zijn, dat het bedrijf volledig in bedrijf is.
- *Blijkens de mail d.d. 14 april 2009 is de provinciale ambtenaar* na beoordeling van de aangeleverde stukken van mening dat inderdaad sprake is van een volwaardig bedrijf of een bedrijf dat zich in die richting ontwikkelt.
- Het plan is beoordeeld door *DLV Plant* te Boxtel. Deze adviseur geeft in de brief van 25 januari 2011 aan, dat er voor een goede beoordeling onvoldoende stukken zijn aangeleverd. Uit wat wel is aangeleverd, rijst de vraag hoe de rentabiliteitsbegroting van het bedrijfsplan eruit ziet en hoe men aan het aantal uren arbeidsinvulling van 8200 komt, omdat uit KWIN Boomteelt 2006 kan worden afgeleid dat dit 2664 uren zouden zijn.



- Er volgt een *aangepast bedrijfsplan d.d. 30 oktober 2012* opgesteld door Aelmans Agrarische Advisering.
 - Hierin is aangegeven dat de bedrijfsomvang is bepaald aan de hand van de rekenmodule van het LEI gebaseerd op de Landbouwtelling van 2012. Op basis van de berekening heeft het bedrijf bij volledige exploitatie een omvang van 89,9 Nge. In bijlage 3 bij dit bedrijfsplan is de berekening weergegeven. Hieruit blijkt, dat gerekend is voor 'boomkwekerijgewassen en vaste planten, open grond: sierheesters en klimplanten 1,3 ha.
 - Aangegeven wordt voorts, dat de exploitatiebegroting met een brancheadviseur uitgebreid is doorgenomen, maar niet wordt vermeldt wie die adviseur is.
 - Ook wordt het eerste jaar als opstartjaar gezien.
 - Geconcludeerd wordt dat een rendabele exploitatie mogelijk is en dat sprake is van een volwaardige plantenkwekerij.
 - De gedetailleerd uitgewerkte begroting laat volgens Aelmans een goed beeld van het economisch toekomstperspectief van het bedrijf zien en dat er na betaling van rente en aflossing voldoende ruimte is om noodzakelijke vervangingsinvesteringen te doen en privé te onttrekken.
 - Er is bovendien gerekend met 'voorzichtige' prijzen en er is een marge van ca 5% van de omzet gehanteerd.
- Het nieuwe bedrijfsplan is beoordeeld door ing W. de Bresser van *DLV Plant*. Er worden een aantal opmerkingen gemaakt:
 1. *Teeltplan*: uitgaande van 5% uitval en 5% onverkoopbaar wordt gekomen tot een bedrag van € 63.248,-- in volle productie, waar het bedrijfsplan uitgaat van € 70.738,-- inclusief rente. Het verschil van € 7.490,-- moeten dus rentekosten zijn.
 2. *Berekende omzet in jaarbegroting*: alle producten worden volgens het bedrijfsplan in hetzelfde jaar als de teelt verkocht. Dit is onjuist: 90% wordt pas in het jaar erop verkocht. Dit betekent aanloopverliezen in de beginjaren en hogere rentelasten van wege de financiering.
 3. *Arbeidskosten*: de structurele arbeidsbehoefte per jaar is in het bedrijfsplan berekend op 5.024 uur. DLV berekent op basis van niet nader aangegeven ('mij bekende') arbeidsgegevens, dat dit netto 4.970 uren zijn. Hierbij worden 'op basis van mijn praktijkervaring' 994 uren overhead opgeteld, zodat een totaal aantal uren is berekend van 5.963 uren. Het bedrijfsplan geeft aan dat de ondernemer 2.500 uren beschikbaar heeft, zodat er nog 3.463 uren resteren, waarvoor gerekend kan worden met een uurtarief van € 10,-- of € 15,-- (inzet buitenlandse uitzendkrachten en scholieren). DLV geeft aan, dat de uren gemaakt moeten worden bij een arbeidspiek, zodat uitgegaan moet worden van het duurdere tarief van € 15,00. Dit leidt tot een berekening van de arbeidskosten van € 47.130,--, terwijl het bedrijfsplan uitgaat van € 39.774,--. DLV concludeert op basis hiervan dat de arbeidskosten te laag zijn begroot.



4. *Investerings:* Volgens de DLV is niet ingegaan op de grootte, de inrichting en gebruiksdoeleinden van de loods en is een verhard erf niet genoemd wat wel noodzakelijk is.
 5. *Machines en werktuigen:* er dient aanvullende informatie gegeven te worden volgens DLV over de berekening. Er is volgens DLV een totale investering nodig van € 80.000,-- tot € 100.000,--, wat aanzienlijk meer is dan de genoemde bedragen. Dit heeft gevolgen voor rente, afschrijving en onderhoudskosten, die hoger worden dan begroot.
Afschrijvingen: de afschrijvingskosten vallen hoger uit, doordat een hoger bedrag voor machines e.d. moet worden gehanteerd en het wordt door DLV raar gevonden, dat er een afschrijvingstermijn van 2 jaar wordt gehanteerd in plaats van de gebruikelijke 5 jaar.
 6. *Overige bedrijfskosten:* Het bedrijfsplan begroot deze kosten op 6% van de omzet. DLV hanteert vanwege praktijkervaring een percentage van 10-12%. Als dit wordt doorgetrokken zijn de algemene kosten hoger dan € 17.000, 00
 7. *Rentekosten:* DLV hanteert 'eigen kengetallen' en vindt de renteberekening uit het bedrijfsplan te krap. Dit moet € 12.000,00 hoger worden geraamd. *Prive-onttrekking:* DLV constateert dat de te betalen inkomstenbelasting niet is vermeld en dat het bedrag van € 25.000,-- laag is, omdat dit uitgaande van 2500 arbeidsuren neerkomt op een uurbeloning van € 10,-- per uur.
 8. *Aflossingen:* DLV is van mening dat de voorgestelde investeringen aan de lage kant zijn.
 9. *Geconcludeerd wordt,* dat de aanloopverliezen volgens DLV veel groter zijn, de arbeidskosten te laag zijn begroot, de investeringen hoger zullen zijn, waardoor rente, afschrijvingen en onderhoudskosten zullen stijgen. Ook de algemene kosten en de niet toegerekende kosten zijn te laag begroot. Hierdoor zal het bedrijfsresultaat veel lager zijn en zal uiteindelijk een negatieve marge overblijven, zodat levensvatbaarheid en continuïteit niet zijn gewaarborgd.
- Aelmans heeft hierop gereageerd bij brief van 27 augustus 2013
1. *Ad 1:* Aelmans ziet in dit punt geen verschil tussen de beide adviezen.
 2. *Ad 2:* DLV rekent ten onrechte met kalenderjaren. Er moet gerekend worden vanuit teeltjaren. Dit is in de praktijk gebruikelijk. Dan is er sprake van 1 teeltjaar. De aanloopverliezen worden gedekt door de financieringspost van € 116.354,-- die in het bedrijfsplan is opgenomen. Verder nemen de kosten van het materiaal af, omdat het bedrijf zelf gewassen kan vermeerderen.
 3. *Ad 3:* DLV berekent een netto arbeidsbehoefte van 4.970. Afgezet tegen de in het bedrijfsplan opgenomen behoefte van 5.024 uren is er niet sprake van een wezenlijk verschil. De uurtarieven worden ook door DLV reëel genoemd. Er is verschil van mening over de hoogte van de arbeidskosten: DLV verwacht maar bestrijdt niet dat de arbeidskosten te laag zijn begroot.
 4. *Ad 4:* DLV bestrijdt de hoogte van de investering niet, maar heeft vragen over de grootte, inrichting en gebruiksdoeleinden.



5. *Ad 5:* De door DLV genoemde overige machines en werktuigen zijn reeds aanwezig, zodat hiervoor niet geïnvesteerd hoeft te worden. Spuit- en oppotwerkzaamheden kunnen door een loonwerker worden uitgevoerd. Een bedrag van € 30.000,-- is dan reëel voor een startend bedrijf. Er is ook een post van € 28.064, -- onvoorzien opgenomen. De investering in de containervelden is berekend inclusief de kosten voor beregening. Deze hoeven dus niet extra te worden opgenomen.
6. *Ad 6:* Aelmans constateert dat er een verschil van mening is over de afschrijvingen, over de hoogte van de overige bedrijfskosten en over het percentage van 6%. Ook hierbij geeft Aelmans aan, dat DLV verwacht, maar niet bestrijdt dat de arbeidskosten te laag zijn begroot.
7. *Ad 7:* Aelmans geeft aan, dat er nog andere inkomsten zijn voor de aanvrager.
8. Met betrekking tot de *conclusie* wordt aanvullend gesteld, dat het gebruik van Nge normen als indicator voor volwaardigheid arbitrair is, maar dat het hanteren van SO (Standaardopbrengst) nog verder van arbeidsinzet of inkomen afstaat en daardoor nog minder geschikt is. Berekening van de Nge leidt tot een beoogde bedrijfsomzet van 89 Nge en dus is wel sprake van een volwaardig bedrijf.

2. Wat is niet duidelijk geworden uit het advies van Aelmans?

Ad 1: In de reactie wordt niet aangegeven of inderdaad sprake is van rentekosten van € 7.490,--.

Ad 3: Niet wordt ingegaan op het genoemde aantal uren van 5963. Anders dan Aelmans aangeeft is er dus wel sprake van een wezenlijk verschil. De uurtarieven worden weliswaar door DLV reëel genoemd, maar DLV motiveert ook waarom met name het duurdere tarief zal moeten worden betaald, waar in het bedrijfsplan niet vanuit wordt gegaan. Dit leidt tot een berekening van de arbeidskosten van € 47.130,--, terwijl het bedrijfsplan uitgaat van € 39.774,--. Hier wordt niet op ingegaan. Anders dan Aelmans stelt, bestrijdt DLV dus wel degelijk de hoogte van de geraamde arbeidskosten. De reactie van Aelmans geeft bovendien geen motivering waarom hun verwachting beter is dan de verwachting van DLV.

Ad 4: DLV bestrijdt wel de hoogte van de investering, o.a. omdat wordt aangegeven dat een verhard erf nodig is, waarvan de kosten niet zijn terug te vinden in het bedrijfsplan. Daarnaast geeft DLV hiermee aan, dat het geraamde bedrag niet gecontroleerd kan worden, omdat de omvang, inrichting en het gebruik van de loods niet nader beschreven zijn. De reactie van Aelmans geeft geen inzicht om dit alsnog te beoordelen.

Ad 5: Aelmans motiveert niet waarom de verwachtingen van DLV niet juist zijn en die van Aelmans wel. DLV bestrijdt de juistheid daarvan wel gelet op de conclusie aan het einde van de reactie, waarin onder meer uit dit punt wordt afgeleid, dat er onvoldoende waarborgen zijn voor de levensvatbaarheid en de continuïteit van het bedrijf.



Ad. 6: Aelmans motiveert niet waarom met een percentage van 6% wordt gerekend, waar DLV een percentage van 10-12% hanteert.

Wel wordt door Aelmans expliciet aangegeven dat hantering van de Nge berekening leidt tot de conclusie dat sprake is van een volwaardig bedrijf.

Onduidelijk is tenslotte nog met welke brancheadviseur de exploitatiebegroting is doorgenomen, zodat niet gecontroleerd kan worden of dit een relevant aspect is.

3. Aanpak volgens de jurisprudentie

Op grond van o.a. **ABRS 12 maart 2003, Gst. 7186/95 ('oude WRO')** heeft een gemeenteraad, zelfs als aan de verwezenlijking van het bestemmingsplan voor de gemeente zelf geen kosten zijn verbonden, de verplichting om een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Op grond van **ABRS 27-6-2012, 201100381/1/R2, ECLI: NL: RVS:2012:BW9575** kan er sprake zijn van onvoldoende onderzoek naar de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan (waaronder ook de financieel-economische uitvoerbaarheid) als de gemeenteraad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel 10 jaar. Uit **Rechtbank Roermond 19-4-2004, 04/559 WRO V1, ECLI:NL:RBROE: 2004:3348 ('oude WRO')** blijkt dat relevant is, dat een bedrijfsplan met financiële onderbouwing niet op voorhand aanleiding mag geven te twifelen aan de financiële en economische uitvoerbaarheid van het project. Op grond van **ABRS 8-11-2006, 200502427/1, ECLI:NL:RVS:2006: AZ1764** kan bij de beoordeling van een bestemmingsplan een bedrijfsplan worden betrokken, omdat dit inzicht geeft in de te beoordelen financiële uitvoerbaarheid. Daardoor kan het bedrijfsplan van belang zijn voor de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit **ABRS 26 maart 2003, 200203565/1, ECLI:NL:2003:AF5034 ('oude WRO')** is af te leiden, dat een gemeente mag afgaan op een bedrijfsplan (en een latere aanvulling hierop) als hieruit kan worden afgeleid dat sprake is van een bedrijfseconomisch haalbaar en dus op termijn volwaardig bedrijf. Voor het tegendeel moet aangetoond worden, dat het bedrijfsplan *zodanige gebreken vertoont dat B&W zich hierop niet hadden mogen baseren*. Uit **ABRS 22-2-2012, 201104428/1/R1, ECLI:NL: RVS:2012: BV6552** kan worden afgeleid, dat in gemeentelijk beleid kan worden geeist, dat een aanvraag moet worden begeleid door een bedrijfsplan waaruit de wijze van financiering blijkt. De gemeenteraad heeft een grote mate van beleidsvrijheid bij het vaststellen van een bestemmingsplan: als een bedrijfsplan ontoereikend wordt geacht vanwege het ontbreken van meer uitgewerkte kosten- en opbrengstenramingen en het ontbreken van een toelichting op deze ramingen, zodat onduidelijk is waar de bedragen op zijn gebaseerd, mag de raad zich op het standpunt stellen dat het bedrijfsplan onvoldoende tegemoetkomt aan de voorwaarde uit de beleidsnota. Wel moet initiatiefnemers de gelegenheid te worden gegeven *om stukken aan te leveren die wel voldoen aan het beleid. Er kan dan aanleiding zijn om aanvullende informatie te vragen* aan de verzoeker in de zin van een financiële onderbouwing.



4. Conclusie voor Plantenkwekerij Sevenumse Dijk te Maasbree

Het door Aelmans Tuinbouw advies aangeleverde rapport van 27 augustus 2013 bevat onvoldoende informatie om de vraagpunten ad 1, 3, 4, 5 en 6 en de conclusie van DLV te kunnen weerleggen en op basis daarvan gemotiveerd te kunnen kiezen voor de bestemmingsplanherziening. Het is terecht als de gemeenteraad deze informatie alsnog opvraagt alvorens een besluit te nemen, gelet op de genoemde jurisprudentie.

Bij de belangenafweging die vervolgens op basis van de nader ontvangen informatie moet worden gedaan, dient wel in aanmerking genomen te worden, dat de Nge berekeningen inhouden, dat sprake is van een volwaardig bedrijf. Dat betekent, dat bij (geringe) twijfel het voordeel van de twijfel uitvalt ten gunste van de aanvrager.

Mr. T. van der Schoot

9 oktober 2013.

Bijlage 7

Door de raad geformuleerde vragen: brief van 16 oktober 2013, nummer 1894/2013/61038.

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Silvrants Architecten BV
t.a.v. W. Silvrants
Patersstraat 52
5981 TS Panningen

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Datum

Contactpersoon
Dennis Langerak

Zaak 1894/2013/38300

Document 1894/2013/61038

Uw kenmerk

VERZONDEN

Onderwerp Bestemmingsplan 'Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk te Maastree'

Bijlage(n) 3

16 OKT 2013

Geachte heer Silvrants,

Recentelijk heeft de raad het bestemmingsplan "Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk te Maasbree" ter vaststelling aangeboden gekregen. Dit bestemmingsplan is op initiatief van dhr. J. Aerts en mevr. A. Bos tot stand gekomen en voorziet in de nieuwvestiging van een plantenkwekerij. Dhr. Aerts en mevr. Bos hebben u ingeschakeld om namens hen het bestemmingsplan te begeleiden en u ontvangt derhalve ook alle correspondentie in deze kwestie. Ook de onderhavige brief is in dit kader op verzoek van dhr. Aerts derhalve aan u gericht.

Bij de besluitvorming ten aanzien van bestemmingsplannen toetst de raad aan een aantal in de Wet ruimtelijke ordening genoemde aspecten. Een van deze aspecten is de volwaardigheid van een bedrijf. Dit aspect is van belang bij de bepaling of een bestemmingsplan c.q. de activiteit die middels het bestemmingsplan geregeld wordt (op termijn) economisch uitvoerbaar is: is het reëel om te veronderstellen dat de aangevraagde bedrijvigheid daadwerkelijk ter plaatse uitgevoerd gaat worden of worden we op termijn geconfronteerd met andere, wellicht onwenselijke, ontwikkelingen.

In haar vergadering van 24 september 2013 heeft de raad van de gemeente Peel en Maas de besluitvorming ten aanzien van voornoemd bestemmingsplan aangehouden. De raad heeft op basis van de aangeleverde stukken geconstateerd dat uw adviseur kwalitatief niet afdoende heeft onderbouwd dat zich ter plaatse een bedrijfseconomisch levensvatbaar en dus op termijn volwaardig agrarisch bedrijf kan ontwikkelen. In het navolgende wordt dit toegelicht.

De raad heeft voornoemd oordeel gebaseerd op het advies van een door haar ingeschakelde externe adviseur, welke de in dit kader ingebrachte stukken heeft onderzocht. Met name de reactie van Aelmans Tuinbouw Advies van 27 augustus 2013, welke een reactie geeft op de beoordeling door DLV Plant van het aangepaste/aanvullende bedrijfsplan van 30 oktober 2012, wordt onvoldoende geacht om de twijfel weg te nemen omtrent met name de levensvatbaarheid van het ter plaatse te vestigen agrarische bedrijf. De reactie van DLV Plant op het aanvullende bedrijfsplan, de reactie van Aelmans Tuinbouw Advies hierop en het door de raad ingewonnen advies zijn bijgevoegd.

Teneinde alsnog besluitvorming te kunnen laten plaatsvinden ten aanzien van voornoemd bestemmingsplan, verzoek ik u vriendelijk doch dringend om **binnen twee weken** na de verzenddatum van deze brief Aelmans Tuinbouw Advies een aanvullende reactie te laten geven op het gestelde in de reactie van DLV Plant van 29 mei 2013. In deze reactie dient met name ingegaan te worden op de volgende punten:

1. Naar aanleiding van het aangepaste bedrijfsplan wordt ten aanzien van het teeltplan door DLV Plant het volgende aangegeven: *uitgaande van 5% uitval en 5% onverkoopbaar wordt gekomen tot een bedrag van € 63.248,- in volle productie, waar het bedrijfsplan uitgaat van € 70.738,- inclusief rente. Het verschil van € 7.490,- moeten dus rentekosten zijn.*

Aelmans geeft ten aanzien van dit aspect in de brief van 27 augustus 2012 echter aan dat er geen verschil tussen beide adviezen is.

In de reactie wordt niet aangegeven of inderdaad sprake is van rentekosten van € 7.490. Verzocht wordt dit nader te verklaren.

2. Naar aanleiding van het aangepaste bedrijfsplan wordt ten aanzien van de arbeidskosten door DLV Plant het volgende aangegeven: *de structurele arbeidsbehoefte per jaar is in het bedrijfsplan berekend op 5.024 uur. DLV berekent op basis van niet nader aangegeven ('mij bekende') arbeidsgegevens, dat dit netto 4.970 uren zijn. Hierbij worden 'op basis van mijn praktijkervaring' 994 uren overhead opgeteld, zodat een totaal aantal uren is berekend van 5.963 uren. Het bedrijfsplan geeft aan dat de ondernemer 2.500 uren beschikbaar heeft, zodat er nog 3.463 uren resteren, waarvoor gerekend kan worden met een uurtarief van € 10,- of € 15,- (inzet buitenlandse uitzendkrachten en scholieren). DLV geeft aan, dat de uren gemaakt moeten worden bij een arbeidspiek, zodat uitgegaan moet worden van het duurdere tarief van € 15,00. Dit leidt tot een berekening van de arbeidskosten van € 47.130,-, terwijl het bedrijfsplan uitgaat van € 39.774,-. DLV concludeert op basis hiervan dat de arbeidskosten te laag zijn begroot.*

- Aelmans geeft ten aanzien van dit aspect in de brief van 27 augustus 2012 echter aan dat DLV een netto arbeidsbehoefte van 4.970 berekent. Afgezet tegen de in het bedrijfsplan opgenomen behoefte van 5.024 uren is er niet sprake van een wezenlijk verschil. De uurtarieven worden ook door DLV reëel genoemd. Er is verschil van mening over de hoogte van de arbeidskosten: DLV verwacht maar bestrijdt niet dat de arbeidskosten te laag zijn begroot.

In de reactie wordt niet ingegaan op het genoemde aantal uren van 5963. Anders dan Aelmans aangeeft is er dus wel sprake van een wezenlijk verschil. De uurtarieven worden weliswaar door DLV reëel genoemd, maar DLV motiveert ook waarom met name het duurdere tarief zal moeten worden betaald, waar in het bedrijfsplan niet vanuit wordt gegaan. Dit leidt tot een berekening van de arbeidskosten van € 47.130,-, terwijl het bedrijfsplan uitgaat van € 39.774,-. Hier wordt niet op ingegaan. Anders dan Aelmans stelt, bestrijdt DLV dus wel degelijk de hoogte van de geraamde arbeidskosten. De reactie van Aelmans geeft bovendien geen motivering waarom hun verwachting beter is dan de verwachting van DLV. Verzocht wordt om alsnog op voornoemde aspecten in te gaan.

3. Naar aanleiding van het aangepaste bedrijfsplan wordt ten aanzien van de investeringen door DLV Plant het volgende aangegeven: *Volgens DLV is niet ingegaan op de grootte, de inrichting en gebruiksdoeleinden van de loods en is een verhard erf niet genoemd wat wel noodzakelijk is.*

Aelmans geeft ten aanzien van dit aspect in de brief van 27 augustus 2012 echter aan dat DLV de hoogte van de investering niet bestrijdt, maar wel vragen heeft over de grootte, inrichting en de gebruiksdoeleinden.

DLV bestrijdt wel de hoogte van de investering, o.a. omdat wordt aangegeven dat een verhard erf nodig is, waarvan de kosten niet zijn terug te vinden in het bedrijfsplan. Daarnaast geeft DLV hiermee aan, dat het geraamde bedrag niet gecontroleerd kan worden, omdat de omvang, inrichting en het gebruik van de loods niet nader beschreven zijn. De reactie van Aelmans geeft geen inzicht om dit alsnog te beoordelen. Verzocht wordt om alsnog op voornoemde aspecten in te gaan.

4. Naar aanleiding van het aangepaste bedrijfsplan wordt ten aanzien van machines en werktuigen door DLV Plant het volgende aangegeven: *er dient aanvullende informatie gegeven te worden volgens DLV over de berekening. Er is volgens DLV een totale investering nodig van € 80.000,- tot € 100.000,-, wat aanzienlijk meer is dan de genoemde bedragen. Dit heeft gevolgen voor rente, afschrijving en onderhoudskosten, die hoger worden dan begroot. Afschrijvingen: de afschrijvingskosten vallen hoger uit, doordat een hoger bedrag voor machines e.d. moet worden gehanteerd en het wordt door DLV raar gevonden, dat er een afschrijvingstermijn van 2 jaar wordt gehanteerd in plaats van de gebruikelijke 5 jaar.*

Aelmans geeft ten aanzien van dit aspect in de brief van 27 augustus 2012 echter aan dat de door DLV genoemde overige machines en werktuigen reeds aanwezig zijn, zodat hiervoor niet geïnvesteerd hoeft te worden. Spuit- en oppotwerkzaamheden kunnen door een loonwerker worden uitgevoerd. Een bedrag van € 30.000,- is dan reëel voor een startend bedrijf. Er is ook een post van € 28.064, -- onvoorzien opgenomen. De investering in de containervelden is berekend inclusief de kosten voor berekening. Deze hoeven dus niet extra te worden opgenomen.

Aelmans motiveert niet waarom de verwachtingen van DLV niet juist zijn en die van Aelmans wel. DLV bestrijdt de juistheid daarvan wel gelet op de conclusie aan het einde van de reactie, waarin onder meer uit dit punt wordt afgeleid, dat er onvoldoende waarborgen zijn voor de levensvatbaarheid en de continuïteit van het bedrijf. Verzocht wordt om alsnog op voornoemd aspect in te gaan.

5. Naar aanleiding van het aangepaste bedrijfsplan wordt ten aanzien van de overige bedrijfskosten door DLV Plant het volgende aangegeven: *het bedrijfsplan begroot deze kosten op 6% van de omzet. DLV hanteert vanwege praktijkervaring een percentage van 10 – 12%. Als dit wordt doorgetrokken zijn de algemene kosten hoger dan € 17.000,-.*

Aelmans geeft ten aanzien van dit aspect in de brief van 27 augustus 2013 echter aan dat er een verschil van mening wordt geconstateerd over de hoogte van de overige bedrijfskosten en over het percentage van 6%. Ook hierbij geeft Aelmans aan dat DLV weliswaar verwacht, maar niet bestrijdt, dat de kosten te laag zijn begroot.

Aelmans motiveert niet waarom met een percentage van 6% wordt gerekend, waar DLV een percentage van 10 – 12% hanteert. Verzocht wordt om alsnog op dit aspect in te gaan.

6. Tenslotte wordt in het aangepaste bedrijfsplan aangegeven dat de exploitatiebegroting met een brancheadviseur is doorgenomen. Vermeld wordt echter niet met welke brancheadviseur, zodat niet gecontroleerd kan worden of dit een relevant aspect is. Verzocht wordt, om hier alsnog op in te gaan.

De antwoorden op voornoemde vragen zullen bij de besluitvorming ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan betrokken worden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Indien u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met dhr. D. Langerak van het team Omgevingsontwikkeling, tel. 077-3279562, e-mail: dennis.langerak@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,
de griffier van de gemeente Peel en Maas,

drs. A.G. Joosten

Bijlagen

- Reactie Dt V Plant op aangepast bedrijfsplan van 29 mei 2013, kenmerk 13/032/Wdbm
- Reactie Aelmans Tuinbouw advies op rapport DLV Plant van 27 augustus 2012, kenmerk 13/26704/6/A/JS
- Advies Van der Schoot Advies van 9 oktober 2013

Bijlage 8

Reactie op vragen van de raad: reactie van Aelmans Tuinbouw advies van 28 oktober 2013, nummer 13/27135/B/A/JS.



Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem



Silvrants Architecten BV
T.a.v. de heer W. Silvrants
Postbus 7170
5980 AD Panningen

Datum 28 oktober 2013

Betreft aanvullende reactie op Brief DLV 29 mei 2013

Ons kenmerk 13/27135/B/A/JS

Aelmans Tuinbouw advies

Aelmans Tuinbouw advies is een
handelsnaam van
Triple-A adviseurs B.V.

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Geachte heer Silvrants,

Met dit schrijven reageert Aelmans op het verzoek van de gemeente met
verwijzing naar document 1894/2013/61038 Zaak 1894/2013/38300.

Punt 1: Rente

De € 7.490 zijn inderdaad rentekosten, met betrekking tot de teeltkosten.

Punt 2: Arbeidskosten

DLV kiest voor andere uitgangspunten dan Aelmans.

Aelmans berekent € 39.774 aan arbeidskosten. DLV rekent met € 47.130.

Het verschil wordt met name veroorzaakt door de gehanteerde uurvergoeding
en het % overheaduren.

DLV komt op 4970 teelturen en 994 overheaduren (20% van de teelturen).

Totaal 5963 uur

Aelmans komt op 5024 uur teelturen en 628 overheaduren (12,5 % van de
teelturen). Totaal 5652



Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van Triple-A
Adviseurs B.V. van toepassing die u
vindt op www.aelmans.com.

		uurvergoeding	arbeidskosten
Aantal uren	5652		
Ondernemers	2500		
Uitzendkrachten buitenland	1576 (50%)	15,00	€ 23.640
Scholieren buitenland en Nedreland	1576 (50%)	10,25	€ 16.134
Totaal arbeidskosten Aelmans			€ 39.774

Aelmans gaat uit de beschikbare arbeid in deze omgeving van het bedrijf en zoals op die op meerdere agrarische bedrijven in Limburg wordt ingevuld. Bestaande uit buitenlandse werknemers via een uitzendbureau, buitenlandse schooljeugd en Nederlandse schooljeugd. Uitzendkrachten voeren 50 % (1576 uur) van de werkzaamheden uit met uurvergoeding € 15. Scholieren buitenland en Nederland voeren ook 50% (1576 uur) van de werkzaamheden uit met uurvergoeding € 10,25.

Punt 3: Investerings:

Aelmans gaat uit van een eenvoudige loods ten behoeve van boomkwekerij passend bij de bedrijfsomvang voor een startend bedrijf met de volgende specificering:

Omschrijving	Investering	doel
Nutsvoozieningen	€ 20.000	Electriciteit en water
Loods 200 m2, betonvloer, stalconstructie, metalen dak en gevelplaten. Niet geïsoleerd	€ 45.000	Verwerking en opslag
Inpandig Kantine, kantoor, toilet 40 m2	€ 15.000	
Beregeningspomp, put, bemestingsunit, Beregeningsautomaat, leidingen en sproeiers	€ 40.000	Beregening gewas
Transportmiddelen	€ 15.000	
Erfverharding 300 m2 en afrastering en toegangspoort	€ 20.000	
Onvoorzien	€ 10.000	
	€ 165.000	

Containervelden inclusief beton paden zijn door Aelmans apart begroot op € 105.600

Punt 4: Machines en werktuigen

Door DLV en Aelmans worden de posten investeringen en machines en werktuigen onder verschillende 'hoofdsukken' benoemd, waardoor de verschillen ontstaan. Het belangrijkste verschil zit in de benoeming van de posten investeringen en machines en werktuigen.

Aelmans heeft een post van € 40.000 voor Beregeningspomp, put, bemestingsunit, Beregeningsautomaat, leidingen en sproeiers opgenomen in de investeringen (Punt 3)

DLV heeft deze post: Beregeningspomp, put, bemestingsunit,

Beregeningsautomaat, leidingen en sproeiers opgenomen opgenomen onder machines en werktuigen, zijnde € 2,5 tot 3 euro per m2 = totaal € 36.300 tot € 39.600

DLV begroot €80.000 tot 100.000 voor machines en werktuigen.

Uitgaande van DLV € 100.000 – € 40.000 (investering Aelmans) blijft er € 60.000 over

Aelmans geeft aan voor machines en werktuigen €30.000 + € 28.000 voorzien is € 58.000.

Hierdoor slechts een verschil van € 2.000 voor machines en werktuigen.

Ook heeft Aelmans in haar investeringen transportmiddelen opgenomen en niet machines en werktuigen.

Punt 5: Bedrijfskosten

DLV kiest voor andere uitgangspunten dan Aelmans. DLV gaat uit van een bedrijf dat reeds enige jaren draait en voert daarvoor vele kostenposten op. Aelmans gaat uit van een startend bedrijf waarin de hoogst noodzakelijke zaken zoals verzekering, onderhoudskosten, heffingen etc. zijn geregeld.

Bijvoorbeeld volgende posten (zoals door DLV benoemd) zijn niet van toepassing:

Verkoopkosten zijn reeds opgenomen in de teeltkosten, kosten voor gas zijn niet van toepassing, accountant niet noodzakelijk. Initiatiefnemer beschikt reeds over een bedrijf waardoor een aantal administratieve kosten lager uitvallen en er schaalvoordelen zijn.

Derhalve zijn deze kosten begroot op 6 % in plaats van de door DLV genoemde 10%.

Hoogachtend,

Aelmans Tuinbouw advies

Bijlage 9

Door de raad geformuleerde vragen: brief van 13 november 2013, nummer 1894/2013/67311.

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Silvrants Architecten BV
t.a.v. W. Silvrants
Patersstraat 52
5981 TS Panningen

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Datum

Contactpersoon
Dennis Langerak

Zaak 1894/2013/38300

Document 1894/2013/67311

Uw kenmerk

Onderwerp Bestemmingsplan 'Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsdijk te Maasbree'
Bijlage(n)

VERZONDEN

13 NOV 2013

Geachte heer Silvrants,

In het kader van de vaststelling door de raad van het bestemmingsplan "Nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsdijk te Maasbree" hebben wij u, als vertegenwoordiger van de initiatiefnemers van voornoemd plan, bij brief van 16 oktober 2013 verzocht om Aelmans Tuinbouw Advies (hierna te noemen: Aelmans) een aanvullende reactie te laten geven op het gestelde in de reactie van DLV Plant van 29 mei 2013. DLV Plant heeft deze reactie ingebracht naar aanleiding van het aangepaste/aanvullende bedrijfsplan van Aelmans van 30 oktober 2012. Aelmans heeft bij brief van 27 augustus 2013 weliswaar reeds gereageerd op voornoemde reactie van DLV Plant, maar deze reactie onderbouwde in de optiek van de raad niet afdoende dat er zich ter plaatse een bedrijfseconomisch levensvatbaar en dus op termijn volwaardig agrarisch bedrijf zou ontwikkelen.

Bij brief van 28 oktober 2013 heeft Aelmans een reactie gegeven op het gestelde in voornoemde brief van 16 oktober 2013. Wij hebben deze reactie bestudeerd en eveneens laten toetsen door een externe adviseur. Naar aanleiding hiervan zijn wij tot de conclusie gekomen dat deze reactie onvoldoende ingaat c.q. onvoldoende antwoord geeft op enkele van de vragen, gesteld in de brief van 16 oktober 2013, en dat de gegeven reactie op enkele van de vragen aanleiding geeft tot het stellen van nadere vragen.

Teneinde alsnog besluitvorming te kunnen laten plaatsvinden ten aanzien van voornoemd bestemmingsplan, verzoek ik u vriendelijk doch dringend om **binnen twee weken** na de verzenddatum van deze brief Aelmans een aanvullende reactie op de bij brief van 16 oktober 2013 gestelde vragen te laten geven. In verband met de planning in de raad heb ik u telefonisch geïnformeerd dat het presidium voornemens is het bestemmingsplan in één van de raadsvergaderingen van december te behandelen. Bij het geven van een aanvullende reactie dient ingegaan te worden op de volgende punten:

1. Algemeen

In de brief van 28 oktober 2013 wordt bij de reactie op punt 5 aangegeven dat de initiatiefnemer reeds over een bedrijf beschikt, waardoor bepaalde bedrijfskosten lager gesteld kunnen worden.

De levensvatbaarheid van het op te richten bedrijf kan mede ondersteund worden door het feit dat een initiatiefnemer reeds een bestaand bedrijf heeft en hier gebruik van kan maken ten dienste van zijn nieuw bedrijf. Verzocht wordt derhalve in te gaan op het bestaande bedrijf van de initiatiefnemer en de mate waarin het nieuw op te

richten bedrijf gebruik kan maken van de faciliteiten van dit bedrijf (administratie, bedrijfsmiddelen, aanvullende financiering etc.).

2. Punt 1

In de brief van 16 oktober 2013 wordt onder punt 1 verzocht om een nadere verklaring te geven voor het verschil in de toegerekende kosten, welke wellicht wordt gevormd door de rentekosten, maar wat niet duidelijk is.

In de brief van 28 oktober 2013 geeft Aelmans aan dat het hier inderdaad om rentekosten gaat.

Ondanks het feit dat Aelmans en DLV het eens zijn over de aard van de kosten, blijft er toch een verschil van mening bestaan. In de optiek van DLV zijn de rentekosten te laag gesteld, daar:

- de aanloopverliezen groter zijn dan begroot en betaald dienen te worden met een rekening courantkrediet met een rentepercentage van 6 – 8%;
- de noodzakelijke investeringen in roerende en onroerende zaken veel hoger zijn dan in het bedrijfsplan is opgenomen.

Wij beseffen dat er bij beide adviezen wordt uitgegaan van ramingen door terzake kundige personen en dat het dus niet met zekerheid is te zeggen of de rentelasten door DLV te hoog of door Aelmans te laag worden ingeschat. Wij verzoeken u derhalve in te gaan op de vraag wat het bedrijf zal doen indien DLV gelijk krijgt en de rentelasten vallen hoger uit dan is begroot. Hoe denkt het bedrijf een dergelijke tegenvaller op te vangen?

In de reactie op deze vraag zou bijvoorbeeld ingegaan kunnen worden op het feit dat de initiatiefnemer reeds beschikt over een bedrijf en over de faciliteiten van dit bedrijf kan beschikken (zie punt 1), waardoor bepaalde kosten niet meer gemaakt behoeven te worden of lager uitvallen en dus de rentelasten lager uitvallen.

3. Punt 2

In de brief van 16 oktober 2013 wordt onder punt 2 verzocht om in te gaan op de verschillen in de geraamde arbeidskosten.

In de brief van 28 oktober 2013 geeft Aelmans aan dat er bij de berekeningen is uitgegaan van andere uitgangspunten dan DLV met als resultaat dat de arbeidskosten lager uitvallen. Aelmans onderbouwd een en ander met berekeningen.

Ondanks het feit dat zowel Aelmans als DLV de hoogte van de arbeidskosten cijfermatig onderbouwen, blijft er een verschil van mening over de hoogte ervan bestaan. In de optiek van DLV zijn de arbeidskosten te laag gesteld, daar:

- er bij de overheaduren uitgegaan dient te worden van 20% overheaduren in plaats van de door Aelmans geraamde 12,5% overheaduren;
- er bij de berekening van de arbeidskosten uitgegaan dient te worden 70% arbeidskosten tegen een hogere uurvergoeding en 30% arbeidskosten tegen een lagere uurvergoeding in plaats van de door Aelmans geraamde 50% arbeidskosten tegen een hogere uurvergoeding en 50% arbeidskosten tegen een lagere uurvergoeding.

Wij beseffen dat er bij beide adviezen wordt uitgegaan van ramingen door terzake kundige personen en dat dus niet met zekerheid is te zeggen of de overheaduren en gebruikte uurvergoedingen door DLV (procentueel) te hoog en door Aelmans (procentueel) te laag gesteld zijn. Wij verzoeken u derhalve in te gaan op de vraag wat het bedrijf zal doen indien DLV gelijk krijgt en de arbeidskosten vallen hoger uit dan is begroot. Hoe denkt het bedrijf een dergelijke tegenvaller op te vangen?

In de reactie op deze vraag zou bijvoorbeeld ingegaan kunnen worden op het feit dat de initiatiefnemer reeds beschikt over een bedrijf en over de faciliteiten van dit bedrijf kan beschikken (zie punt 1), waardoor bepaalde kosten niet meer gemaakt behoeven te worden of lager uitvallen en dus de rentelasten lager uitvallen.

4. Punt 5

In de brief van 16 oktober 2013 wordt onder punt 5 verzocht om in te gaan op het verschil in de gebruikte percentages voor bedrijfskosten.

In de brief van 28 oktober 2013 geeft Aelmans een verklaring voor de verschillen in de gebruikte percentages. Er wordt in dit kader verwezen naar het feit dat de initiatiefnemer reeds beschikt over een bedrijf en dat bepaalde bedrijfskosten doordoor niet meer gemaakt behoeven te worden c.q. lager uitvallen, waardoor de totale bedrijfskosten (procentueel) lager uitvallen.

Aelmans geeft een alleszins redelijke verklaring voor de verschillen in de hoogte van de bedrijfskosten. In de motivering wordt echter verwezen naar het feit dat de initiatiefnemer reeds over een bestaand bedrijf beschikt. **Verzocht wordt derhalve in te gaan op het bestaande bedrijf van de initiatiefnemer en de mate waarin het nieuw op te richten bedrijf gebruik kan maken van de faciliteiten van dit bedrijf (administratie, bedrijfsmiddelen, aanvullende financiering etc.).** Hierbij kan eventueel verwezen worden naar het gestelde onder 1.

5. Punt 6

In de brief van 16 oktober wordt onder punt 6 verzocht om aan te geven met welke brancheadviseur de exploitatiebegroting is doorgenomen.

In de brief van 28 oktober 2013 wordt niet op deze vraag ingegaan.

Ondanks het feit dat beantwoording van de onderhavige vraag in principe niet relevant c.q. niet van doorslaggevend belang is voor de beoordeling van de volwaardigheid en levensvatbaarheid van het bedrijf, is er in dit kader toch een opmerking over gemaakt. Verzocht wordt, om alsnog aan te geven met welke brancheadviseur (intern of extern) de onderhavige exploitatiebegroting is doorgelopen.

De antwoorden op voornoemde vragen zullen betrokken worden bij de besluitvorming ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Indien u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met dhr. D. Langerak van het team Omgevingsontwikkeling, tel. 077-3279562, e-mail: dennis.langerak@peelenmaas.nl

Met vriendelijke groet,
de griffier van de gemeente Peel en Maas,

drs. A.G. Joosten



Bijlage 10

Reactie op vragen van de raad: reactie van Aelmans Agrarische Advisering van 4 maart 2014, nummer A18331.02.001/JST.

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem

Silvrants Architecten BV
T.a.v. de heer W. Silvrants
Postbus 7170
5980 AD Panningen

Datum 4 maart 2014
Betreft 2e aanvulling doc 1894/2013/38300 zaak 1894/2013/67311
Ons kenmerk A18331.02.001/JST

Aelmans Agrarische Advisering

Aelmans Agrarische Advisering
is een handelsnaam van
Triple A Adviseurs BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Geachte heer Silvrants,

Middels dit schrijven reageert ondergetekende op het verzoek van de gemeente met verwijzing naar document 1894/2013/67311 en zaak 1894/2013/38300.

De beantwoording is puntsgewijs zoals omschreven in document 1894/2013/67311.

1. Algemeen

Aanvrager beschikt reeds over een bedrijf waardoor (aanleg)kosten lager uitvallen en er schaalvoordelen zijn. Het huidige bedrijf van aanvrager betreft ADREM poort en hekwerken. Binnen het bedrijf ADREM poort en hekwerken zijn machines en werktuigen beschikbaar (o.a. graaf-/grondverzetmachines, bestratingsapparatuur, transportmiddelen en kleine gereedschappen) Ten aanzien van de oprichting van de kwekerij kunnen hierdoor werkzaamheden in eigen beheer worden uitgevoerd, denk hierbij aan bestrating, omheining, aanleg containervelden, aanleg hoofdpaden en transport.

Personeelsleden van het bedrijf ADREM kunnen flexibel worden ingezet op de kwekerij. Hiermee kunnen 'loze' arbeidsuren efficiënt benut worden.

Ook de administratieve verplichtingen, personeelsbeheer, voorraadbeheer in- en verkoop van de kwekerij kunnen eenvoudig, efficiënt en goedkoop verwerkt worden binnen de huidige structuur van ADREM poort en hekwerken.



vab

Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van Triple A
Adviseurs B.V. van toepassing die u
vindt op www.aelmans.com.

Voor de financiering van plantmateriaal en kwekerijbenodigdheden kan ADREM, als financier, een functie vervullen. Hierdoor kan de kwekerij zakelijk tegen gunstige condities financieren en seizoenskrediet aantrekken.

Het teeltplan is thans gesitueerd op 2 percelen aan de Sevenumsedijk, kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie P, nummers 64 en 411. Voor de uitbreiding van de teelt kan de aanvrager beschikken over meerdere percelen in de nabije omgeving. Het betreft hier de kadastrale percelen:

- Helden P 79, groot 1,46 ha, eigendom van dhr. Smets, gelegen aan de Sevenumsedijk op ca. 150 meter van de hoofdlocatie;
- Helden P 99, groot 0,91 ha, eigendom van dhr. Grutters, gelegen aan de Tongerveldweg op ca. 325 meter van de hoofdlocatie.

Extra zekerheid in het teeltplan wordt ingebouwd door schaalvergroting, inzet van een teeltbegeleider en ondersteuning van een plaatselijk hoveniersbedrijf.

Aanvrager heeft aangegeven dat de begeleiding van de teelt gaat plaatsvinden door dhr. Grutters. De specifieke invulling van de teelt en de begeleiding van de teelt zal door aanvrager en dhr. Grutters nader worden toegelicht.

2. Punt 1

Voor de financiering van plantmateriaal en kwekerijbenodigdheden vervult ADREM, als financier, een functie. Hierdoor kan de kwekerij zakelijk tegen gunstige condities financieren. Het aantrekken van een seizoenskrediet (rekening-courant krediet) wordt voorgefinancierd en gefaciliteerd door ADREM. Hierdoor vallen de rentelasten aanzienlijk lager uit.

Ook de administratieve verplichtingen, personeelsbeheer, voorraadbeheer in- en verkoop van de kwekerij kunnen eenvoudig, efficiënt en goedkoop verwerkt worden binnen de huidige structuur van ADREM poort en hekwerken.

De investering in onroerende zaken heeft ondergetekende uitvoerig uiteen gezet in haar brief van 28 oktober 2013.

Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 1. Algemeen.

3. Punt 2

Inzet van tijdelijke arbeidskrachten en administratie rondom verloning kan doelmatig, efficiënt en goedkoop verwerkt worden binnen de huidige structuur van ADREM poort en hekwerken.

Personeelsleden van het bedrijf ADREM kunnen flexibel worden ingezet op de kwekerij. Hiermee kunnen 'loze' arbeidsuren efficiënt benut worden.

In piektijden op de kwekerij kan snel beschikt worden over extra arbeidskrachten.

Verder geldt hier het gestelde onder 1. Algemeen.

4. Punt 5

Voor dit punt wordt verwezen naar het gestelde onder 1, 2 en 3.

5. Punt 6

De betreffende exploitatiebegroting is doorgelopen met sectordeskundige de heer J. Steenbakkers, verbonden aan Aelmans Agrarische Advisering.

Met vriendelijke groet,

Aelmans Agrarische Advisering