

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Peel en Maas
t.a.v. mw. I. Korten-Hanssen
Postbus: 7088
5980 AB PANNINGEN

Uw kenmerk
e-mail, I. Korten-Hanssen

Ons nummer
OPR 033

Datum
24 november 2016

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 8 november 2016, inzake het verzoek van de heer en mevrouw Coenen-Habets, Heierhof 25 te Baarlo, delen wij u het volgende mede.

Op 15 november 2016 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een bedrijfsbezoek gebracht aan de locatie Heierhof 25 te Baarlo. Op basis van aldaar gevoerd overleg met de heer H. Coenen (51 jaar) en mevrouw H. Coenen-Habets (50 jaar), de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Situatie

De heer H. Coenen is werkzaam als controller. Daarnaast exploiteert hij in een vennootschap onder firma met zijn echtgenote, mevrouw H. Coenen-Habets, activiteiten in de paardenhouderij. Betrokkenen zijn woonachtig aan de Heierhof 25 te Baarlo, hetgeen de ouderlijke bedrijfslocatie van de heer Coenen betreft. De locatie kent inmiddels een enkelbestemming wonen. Op het perceel ter grootte van circa 0.40 ha dat in eigendom is van H. Coenen is bebouwing aanwezig in de vorm van de woning, een schuur uit de jaren vijftig, en oudere bebouwing in de vorm van kapschuur annex veestalling. De schuur uit de jaren vijftig betreft een courant gebouw met ruim voldoende hoogte waarin zes paardenboxen zijn ingericht. In de oudere bebouwing vindt merendeels stalling en opslag, waaronder van hooi/stro, plaats. Verder zijn er diverse mogelijkheden voor de stalling van paarden in de van oudsher aanwezige stalgedeelten.

Aan de Heierhof 25 worden 6 pensionpaarden gehouden. Daarnaast beschikken betrokkenen over een viertal eigen paarden, te weten twee sportpaarden en twee pony's die voorheen door de kinderen werden gebruikt. De pensionpaarden worden in de courante schuur gehuisvest. Desgewenst kunnen pensionklanten gebruik maken van een op korte afstand gelegen buitenbak van de rijvereniging.

bezoekadres:
Hintham 156
5246 AK Rosmalen

postadres:
Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg. Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

Tel. (073) 612 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457



Aan de overzijde van de weg is op basis van bruikleen circa 2 ha grasland van de woningbouwstichting in gebruik voor de beweiding met paarden. Daarnaast beschikken betrokkenen over circa 3 ha grasland in de vorm van veldkavels, waarvan 2 ha eigendom en 1 ha huurgrond. In 2013 is aan de Bosakkerweg te Kessel een perceel van 2 ha aangekocht.

Plan

De heer H. Coenen en mevrouw H. Coenen-Habets hebben een plan ingediend voor de vestiging van een paardenpension op het in 2013 aangekochte perceel aan de Bosakkerweg te Kessel. Ten behoeve van dit initiatief is een bedrijfsontwikkelingsplan ingediend en is een bedrijfseconomische doorrekening van de toekomstige bedrijfsvoering opgesteld. Deze bedrijfseconomische doorrekening is na het met betrokkenen gevoerde overleg enigszins aangepast en is uitgebreid met een investeringsoverzicht en een overzicht van de aan te kopen voedermiddelen/fourage.

Het bedrijfsontwikkelingsplan gaat mede in op de totstandkoming van het initiatief en de voorgeschiedenis ervan, de afwegingen omtrent de situering van de toekomstige bebouwing, het aspect van de ruimtelijke kwaliteit, en de aard en omvang van de toekomstige bedrijfsvoering.

Het plan gaat uit van een pensionstalling voor 24 paarden. Naast de stalling van 19 pensionpaarden annex -pony's wordt uitgegaan van een vijftal eigen paarden die door klanten kunnen worden geleased.

Toegelicht werd dat, aangezien een binnenrijbak met een afmeting van 20 x 40 meter beschikbaar zal zijn, de focus van de bedrijfsvoering gericht zal zijn op de op sport gerichte ruiter die waarde hecht aan het jaarrond kunnen beschikken over een trainingsfaciliteit.

Naast de pensionstalling wordt gestreefd om additionele inkomsten te verwerven middels de beschikbaarstelling van camera's, het berekenen van kosten voor de stalling van trailers, en de verhuur van de hal. Middels de camera's kunnen klanten desgewenst van thuis uit toezicht houden op het paard in de box. Voor de verhuur van de rijhal is vijf uur per week begroot à 30 euro per uur incl btw. Toegelicht werd dat de bezetting van de rijhal met 24 paarden zodanig is dat voldoende uren kunnen worden vrij geroosterd voor de verhuur.

Het bouwplan gaat uit van een rijhal van 20 x 40 meter met haaks daarop een bedrijfsgebouw van 20 x 36 meter. In het bedrijfsgebouw zullen twee recreatiewoningen worden ingericht (benedenverdieping en bovenverdieping), 24 paardenboxen en een wasplaats worden ingericht, en zal een opslagdeelte ter grootte van circa 14 x 20 meter beschikbaar zijn. Verder zullen een stapmolen en een buitenrijbak van 40 x 40 meter worden aangelegd.

In het ruimtelijk beleid van de gemeente Peel en Maas wordt er vanuit gegaan dat een bedrijfswoning pas kan worden gebouwd indien het bedrijf tenminste 1 jaar functioneert en nadat is aangetoond dat het een volwaardig bedrijf betreft.

Om die reden is het verzoek van betrokkenen om in eerste instantie de twee recreatiewoningen in te richten als in pandige bedrijfswoning. Op die wijze kan vanaf de opstart permanent toezicht worden gehouden op de locatie en op de paarden, hetgeen van belang is voor de werving van pensionklanten en voor het tarief dat in rekening kan worden gebracht. Betrokkenen benadrukten dat het opstarten van een pensionstal zonder ter plaatse woonachtig te zijn voor hen geen optie is.

Advies

Het voorliggende initiatief betreft de nieuwvestiging van een paardenpension aan de Bosakkerweg te Kessel. Door uw gemeente wordt de vraag voorgelegd of sprake zal zijn van een volwaardig bedrijf of van een bedrijf dat binnen 3 jaar naar volwaardigheid doorgroeit. Voorts wordt de vraag voorgelegd of een bedrijfswoning noodzakelijk is.

Ontwerpbestemmingsplan

Voor onderhavig initiatief is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een bedrijfswoning niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Een bedrijfswoning is enkel mogelijk middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. De in het kader van deze advisering relevante voorwaarden zijn dat per volwaardig bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan, dat aan de hand van een bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangetoond dat er reeds één jaar sprake is van een bestaand volwaardig bedrijf dat als zodanig in gebruik is, en dat wordt aangetoond dat de bedrijfswoning uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Een volwaardig agrarisch bedrijf wordt omschreven als “een agrarisch bedrijf waarvan de agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit, gelet op het aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting, aan een volledige arbeidskracht gedurende het jaar rond een volledige dagtaak biedt en een aanvaardbaar jaarinkomen verschaft om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden geëxploiteerd”.

Een bedrijfswoning wordt omschreven als “een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is”.

Volwaardigheid

Naast het bedrijfsbezoek, de mondelinge toelichting en hetgeen in het bedrijfsplan is neergelegd is aan de AAB inzicht verschaft in de administratie van de vennootschap onder firma waarin de huisvesting van pensionpaarden is ondergebracht. Op grond van hiervan, alsmede gelet op de competenties van betrokkenen, is de Adviescommissie van oordeel dat de ontwikkeling van de bedrijfsvoering zoals in het bedrijfsplan is geschetst een reëel ontwikkelingsperspectief betreft. De Adviescommissie is van oordeel dat bij de doorontwikkeling van het bedrijf conform het bedrijfsplan een bedrijfsvoering zal ontstaan die de omvang zal hebben van een volwaardig paardenhouderijbedrijf.

Het is gebruikelijk dat de ontwikkeling van een dergelijke bedrijfsvoering, met name gelet op de noodzakelijke werving van nieuwe klanten, met een groeitraject gepaard gaat. Normaliter zal bij de in gebruikname van de nieuwbouw binnen enkele jaren de stal een volledige bezetting kennen.

De Adviescommissie acht het reëel dat het bedrijf binnen een termijn van drie jaar een volledige bezetting zal hebben. In die opzet zal de aan de Bosakkerweg op te starten bedrijfsvoering binnen drie jaar doorgroeien naar een omvang die een volledige dagtaak biedt en een aanvaardbaar jaarinkomen verschaft om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden geëxploiteerd. Derhalve zal sprake zijn van de vestiging van een volwaardig bedrijf.

Noodzaak bedrijfswoning

Op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid en de begripsbepaling van bedrijfswoning kan een nadere duiding worden gegeven aan de term ‘noodzaak’.

Het begrip ‘noodzaak’ houdt in dat er vanuit optiek van bedrijfsvoering een reëel belang aanwezig is om op de bedrijfslocatie woonachtig te zijn. Derhalve is maatgevend of de bedrijfsvoering ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeist dat op grond daarvan een reëel belang aanwezig moet worden geacht om op het perceel te wonen. Het begrip reëel belang gaat niet zover dat hiervan enkel sprake is indien de continuïteit van de bedrijfsvoering in gevaar komt indien de ondernemer niet op de bedrijfslocatie woonachtig is.

De Adviescommissie constateert dat op het aan de Bosakkerweg op te richten bedrijf levende have aanwezig zal zijn waarop, vanuit optiek van dierenwelzijn, permanent toezicht van meerwaarde is. Daarnaast is het voor de dagelijkse bedrijfsvoering, gelet op de verwevenheid tussen privé en bedrijf, de werving van klanten, en de noodzakelijke verzorging van de dieren gedurende 365 dagen per jaar, van belang om op de bedrijfslocatie te kunnen wonen.

Alles overwegende is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat, uitgaande van de ontwikkeling van een volwaardig paardenhouderijbedrijf, de oprichting van een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het paardenpension.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned below the printed name of the secretary.

H. Gerlings
secretaris