

2017

V.O.F. Paardenhouderij
Coenen-Habets

[BEDRIJFSONTWIKKELPLAN PAARDENPENSION BOSAKKERWEG KESSEL]

29 maart 2017



Inhoud

Inleiding.....	2
Doel.....	3
Situering.....	4
Uitvoering en kwaliteit	5
Economische uitvoerbaarheid.....	6

Inleiding

Sinds 1992 wonen wij, Henriette en Han Coenen op de Heierhof 25 in Baarlo. In dat jaar is er een bouwvergunning afgegeven om te gaan wonen in de voormalige varkensstallen van de langevelboerderij aan de andere kant van het woongedeelte van de (schoon)ouders. Heierhof en paarden hebben altijd bij elkaar gehoord. Het oudste gedeelte van het complex is een paardenstal uit de 17^e eeuw. Deze stallen waren destijds bedoeld voor trekpaarden. Toen de trekpaarden verdwenen werden de stallen bewoond door dravers van de opa van Henriette en haar vader. Later stalden zij daar ook rijpaarden. Henriette en Han Coenen zijn begonnen met het stallen en verzorgen van paarden van mensen die zelf geen plaats hebben voor een paard en/of geen tijd hebben voor de verzorging daar van. In de jaren '90 kwam ook het woongebied Heierhof/Kuukven in ontwikkeling. Zeker in het begin zag het er naar uit dat het complex midden in Heierhof/Kuukven zou komen te liggen en dat een verdere uitbouw van de activiteiten geen kans zouden krijgen. Er zijn toen plannen gemaakt om de pensionstalling te verplaatsen naar een ander gedeelte van Heierhof Kuukven in de buurt van Hoogspanningsleiding en Napoleonsbaan en zo een win-win situatie te verkrijgen. Het instorten van de woningmarkt en de strengere regels voor bouwen nabij hoogspanningsleidingen in combinatie met een grote belemmeringszone van Chateau de Raay resulteerden er na jaren lang plannen maken met zowel Wonen Limburg, Gemeente Maasbree als Gemeente Peel en Maas in dat dit een onmogelijkheid werd.

We hebben daarna vele alternatieven bekeken, zowel wat betreft bestaande accommodaties als nieuwbouwopties. In 2011 kregen we een optie op een perceel aan de Bovensteweg in Kessel. Nieuw vestiging was op basis van de structuurvisie daar mogelijk omdat het in een gebiedstypologie oud verdicht bouwland ligt in een lintbebouwing, het geen een nieuw vestiging van een paardenhouderij mogelijk maakt. Bij het aanvragen van het principeverzoek voor dat perceel bleek dat er nog wel wat aandachtspunten op dat perceel lagen. Bij latere gesprekken met de Gasunie werden die aandachtspunten alleen maar groter, met name omdat er naast diverse bestemmingen voor de buisleiding ook nog zo iets bestaat als een gevarezone. Toen het perceel op de hoek Bovensteweg/Bosakkerweg in beeld kwam is dit besproken met de gemeente als alternatief en kwamen we tot de conclusie dat dit perceel planologisch hetzelfde was, maar om meerdere redenen geschikter. Om dit vervolgens formeel te bekrachtigen is er ook voor dit perceel een principe verzoek ingediend wat inmiddels is goedgekeurd en waarop het perceel is aangekocht na diverse malen de optie verlengd te hebben.

Doel

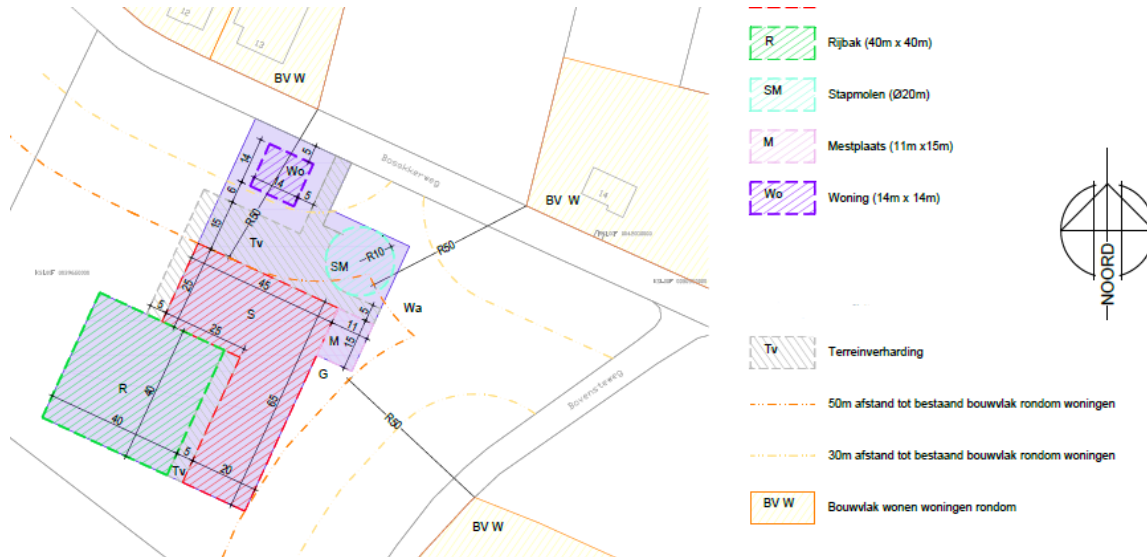
Zoals aangegeven is de basis voor het plan het verplaatsen van ons huidige bedrijf naar een bedrijfseconomisch betere plek. De huidige locatie ligt zoals al aangegeven midden in de geplande nieuwbouwwijk Heierhof/Kuukven in Baarlo en ligt nu al aan de rand. De weides die in gebruik zijn, zijn eigendom van de Wonen Limburg en daar zullen we op termijn niet meer over kunnen beschikken. We zijn wel in het bezit van enkele weides op de rand van het bos, maar deze zijn te ver weg om de inmiddels aanwezige paarden iedere dag naar toe te brengen en halen. Uitbreiding naar een groter aantal paarden is planologisch niet mogelijk. Zelfs het op dit moment aanwezige aantal paarden is planologisch al niet vergund, maar staan er nu eenmaal omdat we steeds hebben aangenomen dat we ergens anders een volwaardig bedrijf zouden beginnen en een aanwezig klantenbestand dat alleen maar zou vergemakkelijken. Naast ongeschikte ligging van de huidige locatie, zo wel planologisch als bedrijfseconomisch zijn ook bij het huidige aantal stallingsplaatsen de inkomsten te laag om er een volwaardig inkomen uit te halen, in ieder geval afgezet tegen de tijd die we er in moeten steken. Dieren zal je immers 7 dagen in de week moeten verzorgen.

Verder houden wij van paardensport. Recreatieve ruiters zijn altijd welkom, maar de meer op de sport gerichte ruiters willen we goed faciliteren. We willen dan ook naast de stalling een binnenrijbak, een buitenrijbak en een stapmolen realiseren.

Naast het bovengenoemde heeft de stalling voor ons ook een ideologisch aspect. De paardensport in de regio floreert. Veel hiervan draait echter om ondernemers van middelbare leeftijd die ooit zijn begonnen met een paard of pony die ergens in een hoek stond bij een agrariër waar ze mee naar wedstrijden gingen en de kans zagen om vanuit de sport een bedrijf te beginnen. Veel andere ruiters zijn bij deze bedrijven in dienst gekomen. De aanwas "van onderen" in de sport laat echter te wensen over. Dit is geen goede ontwikkeling, want als we straks in de regio over veel en goede wedstrijd- en/of handelsaccommodaties beschikken en goede paarden en we geen ruiters hebben is dat een slechte zaak. Met name ook omdat de professionele en amateur paardensportwereld toch nauw met elkaar verweven is.

Het stallen van paarden is veel moeilijker dan jaren geleden omdat het even ergens een stalletje bouwen ergens bij een agrariër in een schuur niet meer van deze tijd is, met name doordat de meeste bedrijven toch anders van opzet zijn dan 30 jaar geleden. De pensionstalling moet dus kansen bieden aan ruiters die verder willen in de sport. Denk bijvoorbeeld aan ruiters die het rijden geleerd hebben ergens op een manege en die toe zijn aan een eigen paard. Dit kan bij ons gestald worden op een accommodatie waar volop getraind kan worden, ook bij slecht weer. Vandaar dat we ook naar een rijhal streven. Om vooruit te komen in de sport moet je volop kunnen trainen omdat het niveau van paardensport, zeker in deze regio, veel hoger is dan jaren geleden.

Situering



Kessel sectie F 396

Het perceel ligt op de hoek Bosakkerweg/Bovensteweg en wordt goed ontsloten via de Bosakkerweg op de Napoleonsbaan van waaruit gemakkelijk via de Midden Peelweg belangrijke wedstrijdaccommodaties zoals de Vosberg en de Peelbergen bereikt kunnen worden. Het past ook bij de Napoleonsbaan als drager van paardeneconomie. Aan deze weg liggen met name stoeterij Raaijerveld, de twee bedrijven van Stal Hendrix en Carpe Diem. Om maar wat voorbeelden te noemen, want er liggen er meer.

Om de plaatsing van de accommodatie te bepalen zijn er eerst globale schetsen gemaakt. De basis was een kaart waarop zijn aangegeven de minimum afstanden tot de bestaande huizen in het gebied. Er is een 30 meter contour getekend en een 50 meter contour. Buiten de 30 meter contour mag gebouwd worden, maar er mogen geen emissiepunten zijn. Tevens is er in de koopovereenkomst van dit perceel vastgelegd:

“Verkoper gaat ervan uit dat er een bouwvergunning zal worden-----
aangevraagd voor de bouw aan de Bosakkerweg, zoveel mogelijk-----
rekening houdend met vrije zichtlijnen voor zowel de bewoners aan de-
Bosakkerweg als de Bovensteweg en rekening houdende met de-----
wettelijk vastgelegde afstanden.”

De woningen die de kans liepen om eventueel het bedrijf in hun zichtlijn te krijgen zijn de bewoners van Bosakkerweg 12 en de daarnaast gelegen woning Bosakkerweg 13, eigendom van de bewoners van Bosakkerweg 12. De andere woning betreft Bovensteweg 5a, alwaar verkoper van het perceel woont. De situatie wat betreft Bovensteweg 5a was bekend dus. Daarom zijn we in de zomer van 2013 op bezoek gegaan bij de bewoners van Bosakkerweg 12. Dit om hun te informeren, en tevens op het netvlies te krijgen hoe hun uitzicht op dat moment is van zowel hun als de naast gelegen woning.

Daarop besloten om een lijn vanuit de zijgevels van Bosakkerweg 13 en de zijgevel van Bovensteweg 5a het perceel in te trekken waarmee alle woningen in het gebied hun vrije zichtlijn behouden als het bestemmingsvlak mogelijk is binnen het gebied wat overblijft. Daarbinnen schetsen gemaakt met als eerste idee om buiten de 30 meter contour (en binnen de 50 meter contour) te bouwen wat betreft het gedeelte zonder emissie punten. De conclusie was dat dat altijd zou betekenen dat de rijhal aan de voorkant zou komen liggen. Dat geeft een veel minder mooi beeld dan dat de stallen aan de voorkant zitten en de paarden naar buiten kijken vanuit de stal. Deze optie was dus milieutechnisch een heel mooi verhaal, maar esthetisch niet gewenst. Daarom besloten om alle gebouwen buiten de 50 meter zone te situeren, behalve de stapmolten.

Uiteindelijk resulteert dit in een situering die ook bedrijfseconomisch zeer gunstig is en worden hier geen concessies gedaan, ondanks het feit dat het basisuitgangspunt de vrije zichtlijnen zijn. De stallen liggen centraal waardoor het naar de weide brengen van de paarden zo efficiënt mogelijk gebeurt (wat in onze huidige situatie zeer inefficiënt is en hier dus aanmerkelijk beter wordt).

Probleem waar we op een gegeven moment tegen aan liepen is de bedrijfswoning. Deze mogen pas op zijn vroegst na 1 jaar in bedrijf te zijn en na dat een volwaardig bedrijf is aangetoond is, gerealiseerd worden. Voor ons zou dit betekenen dat nieuwbouw feitelijk geen optie is. Pensionklanten vertrouwen immers hun paard toe aan ons en gaan er van uit dat er goed voor gezorgd wordt, waarbij een must is dat er voldoende toezicht is. Er zullen dus geen klanten komen zo lang de pensionstalhouder er niet bij woont. En zelfs bestaande klanten zullen niet meekomen naar de nieuwe locatie, waarmee het aantonen van een volwaardig bedrijf nooit zal lukken. Intern wonen is dan een optie. De reden waarom de gemeente immers pas laat een bedrijfswoning wil toestaan is dat ze de kans wil beperken dat er weer een burgerwoning resteert in het buitengebied, wat naast extra versterking ook problemen oplevert voor bedrijven in de buurt. Probleem voor ons met intern wonen is dat je eerst inpandig investeert in een woning en daarna in een separate bedrijfswoning. Een recreatie woning die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit is in Peel en Maas wel toegestaan. Derhalve zal in het bestemmingsplan worden opgenomen dat tijdelijke inpandig wonen door de pensionstalhouder en zijn gezin, zijnde de initiatiefnemer, is toegestaan en dat, na dat de woning verlaten wordt, deze gebruikt kan worden als recreatiewoning. Dit biedt dan kansen voor een verdere vergroting van de rentabiliteit van het bedrijf. Zie verder de paragraaf "Economische uitvoerbaarheid".

Uitvoering en kwaliteit

Volgens de regels van het bestemmingsplan buitengebied moet er bij nieuwbouw een kwaliteitsbijdrage geleverd worden. Hiertoe zijn inmiddels globale berekeningen gemaakt. Daarna is er een bezoek geweest van de Kwaliteitscommissie van de Gemeente Peel en Maas.

Kwaliteit is voor ons een belangrijk aspect wat je uitstraalt met een kwalitatief hoogwaardige opzet van de accommodatie.

Dit hoofdstuk geeft weer wat wij als kwaliteitsbijdrage zouden willen doen, mede op basis van het bezoek van de Kwaliteitscommissie en de door hun gegeven adviezen. Ze hebben er met name op gewezen dat de kwaliteitsbijdrage een combinatie dient te zijn van zowel gebouwelijke kwaliteit als groen.

Het woongedeelte wordt gesitueerd in de oosthoek. Daar achter komt dan de foyer en daar achter de stallen. Het woongedeelte wordt uitgevoerd in steen. De paardenstallen worden uitgevoerd in betonwanden met steenmotief, waarbij de paardenstallen ieder voorzien zijn van een raam. Van de Bosakkerweg gezien zie je dus voornamelijk paarden staan, iets wat de bewoners van het gebied die het dichtste bij de stalling wonen ook het liefste zouden zien. We kiezen voor betonwand met steenmotief hier vanwege de kwalitatief veel betere uitstraling waarbij de binnenkant tevens meteen goed is afgewerkt als stal. Waar geen steen gebruikt wordt, wordt potdekselprofiel toegepast en geen damwand, hetgeen een kwalitatief betere uitstraling heeft en wat meer variatie geeft dan alleen steen. De kwaliteitscommissie adviseert de kleuren (donker)groen of bruin te gebruiken omdat dit streekeigen is. De kwaliteitscommissie heeft daarnaast aangegeven graag een lichtstraat in de nok te zien, daar dit de breedte van het dak "breekt".

De rijhal wordt open, doch windvrij middels windbreekgaas. Dit geeft een heel andere beleving vanuit de hal waarin je weersonafhankelijk met je paard bezig bent en toch in de buitenlucht geniet van de omgeving. Van buiten creëer je hiermee diversiteit in de bouwmassa.

Wat betreft groen heeft de kwaliteitscommissie aangegeven graag een groenstrook te zien die meeloopt met de Bovensteweg en welke het perceel breekt. De plattelands coöperatie Peel en Maas Regio heeft een landschaps- en waterplan opgesteld. Gezien de kwaliteitseisen aan de bebouwing is op diverse plaatsen gekozen voor een doorkijk naar die gebouwen. Tevens blijft hiermee voor de omwonenden (met name Bosakkerweg 14) het hun toegezegde vrije zicht geborgd. In de Quick Scan flora en fauna ziet het IVN mogelijkheden voor het vergoten van de biodiversiteit op het perceel en het omliggende gebied, met kansen voor zwaluwen en de torenvalk.

Een stevige oprijlaan zorgt voor een fraaie entree van het 'erf' en geeft het perceel meer eenheid. Daarmee voelt de plaatsing van de rijhal midden op het perceel ook direct minder als een belemmering.

Het advies van de kwaliteitscommissie om uiteindelijk aansluiting te zoeken bij de wijdere omgeving onderschrijven wij ook uit commercieel oogpunt, daar dit een meerwaarde kan bieden voor klanten van de pensionstalling. De pensionstalling zouden we kunnen situeren als een soort "hub" tussen het Maasdal en (via Tasbeek en Bosbeek) naar het bos de Kesselse Bergen van waaruit naar twee zeer verschillende gebieden uitrijmogelijkheden zijn.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan behelst dus in de basis een pensionstalling voor 25 paarden. Een pensionstalling met een hoog kwaliteitsnivo. Goede verzorging met dagelijks weidegang wat jaarrond goed mogelijk is op dit hoog gelegen perceel. De overdekte rijhal biedt de mogelijkheid tot jaarrond bezig zijn met je paard. Als extra service

zullen we de mogelijkheid bieden voor ip-camera's in de stallen waarmee de klanten ieder moment van de dag waar dan ook het welzijn van hun paard kunnen volgen. Een aantal pony's en paarden die gestald zijn zullen van ons zelf zijn en aangeboden worden om te leasen. Een fenomeen wat opmars doet in de paardenwereld waarbij de klant paard kan rijden en stallen, zonder het zelf te hoeven aanschaffen en zonder de bijbehorende risico's.

De aanwezigheid van een rijhal moet een duidelijke meerwaarde bieden voor de klant. Onafhankelijk van het weer kun je te allen tijde werken met je paard. We merken in de markt dat veel ruiters dit zoeken. In de huidige situatie zien klanten dat bij ons de paarden goed verzorgd worden, maar degenen die op een pensionstal staan waar een rijhal is blijven desondanks vaak daar omdat dit voor hen een duidelijke meerwaarde is. Ook het feit dat we bij het van en naar de weides brengen van de paarden niet de weg over hoeven is een aspect wat veel klanten zal besluiten om voor deze stalling te kiezen. We merken nu dat sommige klanten met een paard wat lastig is bij het buiten zetten, afhaken op het feit dat we met het paard de weg over moeten, omwille van de veiligheid van hun paard maar ook de pensionstalhouder.

Ook een stapmolen is een extra voorziening waarmee, zeker de op de sport gerichte ruiter, zijn paard in vorm kan houden en waar wij als bedrijf een bijdrage aan kunnen leveren door de dieren hier op de gewenste tijden in te laten lopen als de klant een keer wat minder tijd heeft om zelf te rijden.

Vertrouwelijk ligt een financiële onderbouwing ter inzage voor het gemeentebestuur waarin een berekening gemaakt is van het te behalen inkomen uit onderneming en wat aantoont dat het plan een economisch uitvoerbaar plan is.

Deze financiële onderbouwing gaat uit van een bezettingsgraad van 60% in het eerste jaar naar nagenoeg volledige bezetting in het derde jaar. Het eerste jaar betekent dan dat er naast de klanten die we nu hebben op de huidige locatie, nog 8 klanten bij geteld zijn. Als dan blijft er reeds een inkomen over. Break-even ligt overigens op het huidige klantenbestand van 6. Bij een doorgroei naar een nagenoeg volledige bezetting in het derde jaar blijft er een bovengemiddeld zelfstandigeninkomen over, zoals weergegeven in de financiële onderbouwing. Als initiatiefnemers zullen we ruim tot over de bestemmingsplanhorizon van 10 jaar actief zijn in het bedrijf, waarbij naar verwachting op termijn ook de dochter (momenteel actief in de paardenspringsport) in het bedrijf zal komen om op termijn de zaak over te nemen.

Nadat de bedrijfswaardigheid is aangetoond kan er na minimaal een jaar een bedrijfswoning gebouwd worden conform het gemeentelijk beleid. De inpandige woning kan dan gesplitst worden in twee. Bij de bouw zal hier rekening mee gehouden worden. Vandaar dat er twee trappen en badkamers gepland zijn. Deze twee woningen zullen dan dienst gaan doen als recreatiewoning die verhuurd worden aan mensen die hun paard mee willen nemen op vakantie. Op de Veluwe wordt deze vorm van recreatie al met veel succes aangeboden. Deze recreatieve aanvulling zal de economische potentie van het bedrijf versterken.