

17 JULI 2018

# BEDRIJFSONTWIKKELINGSPLAN V.O.F STAL ANTONIOLI

## ROGGELSEWEG 89 EGCHEL



V.O.F STAL ANTONIOLI  
ROGGELSEWEG 89  
5987 NC EGCHEL  
KVK VENLO 12060417  
06-51313194

[SPRINGSTAL.A.T@HOTMAIL.COM](mailto:SPRINGSTAL.A.T@HOTMAIL.COM)

# INHOUD

Pagina

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
|                                         | 2  |
| 1) INTRODUCTIE                          | 3  |
| 1.1 Korte voor geschiedenis             | 3  |
| 1.2 Oude locatie Grashoek               | 3  |
| 1.3 Nieuwe locatie Egchel               | 4  |
| 2) ONTWIKKELING EN DOEL                 | 6  |
| 2.1 Bedrijfsactiviteiten                | 6  |
| 2.2 Nadere toelichting activiteiten     | 7  |
| 2.3 toelichting verschillende situaties | 8  |
| 3) SITUERING                            | 9  |
| 4) UITVOERING EN KWALITEIT              | 11 |

Bijlage 1

Impressie locatie Grashoek

Bijlage 2

Sfeerbeeld gewenste bebouwing Roggelseweg 89

## 1) INTRODUCTIE

### 1.1 Korte voorgeschiedenis

In 2006 hebben wij; Massimo Antonioli en Nadia Antonioli-Tijleman de V.O.F Springstal A & T opgericht, gericht op de training en handel in Springpaarden. Destijds waren we gevestigd op een gehuurde locatie in Kessel We richtten op het trainen van paarden van derden en handel.

Springstal A & T ontwikkelt en groeit in positieve zin. Door deze groei hebben wij in 2015 een B.V. opgericht onder de naam A & T Equestrian trading B.V. en heeft er een naamswijziging plaatsgevonden van de V.O.F naar de huidige naam Stal Antonioli.

In de tussentijd hebben wij van 2006 tot 2012 op onze eerste eigen locatie gezeten in Meijel aan de Kampsteeg 45. De paardenhouderij was gevestigd in voormalige varkensstallen. Deze bebouwing had niet de kwalitatieve uitstraling waar wij en onze klanten voor staan.

Omdat onze klantenkring in de loop der jaren is veranderd en we zijn steeds meer in het hogere segment van de internationale paardensport terecht gekomen met “exclusievere klanten” welke uiteraard ook weer speciale wensen hebben en van een vorm van “luxe” willen genieten.

In onze oude varkensstallen leek ons dit niet helemaal optimaal en er deed ons de kans voor om de mooie met privacy gelegen locatie en een reeds afgegeven vergunning voor het bouwen van een paarden accommodatie in Grashoek te kopen. Dat heeft geleid tot de aankoop van een nieuwe locatie en ontwikkeling in Grashoek.

### 1.2 Oude locatie Grashoek

6 jaar lang hebben wij gevestigd gezeten aan de Medeweg 13 te Grashoek, een locatie die we in 2012 aangekocht hebben waar reeds een vergunning aanwezig was voor het bouwen van een paardenaccommodatie. Voor een aantal illustraties met toelichting van deze locatie verwijs ik u naar bijlage 1.

In de daaropvolgende jaren ontwikkelt en groeit ons bedrijf steeds meer en meer in het hogere segment binnen de professionele internationale paardensport. Hierin hebben we een goed solide en stabiel netwerk

opgebouwd en worden onze kwaliteiten en service afgenomen door professionele paardensportbeoefenaars binnen onze internationale klantenkring.

Op dit niveau draaien wij inmiddels nu alweer heel wat jaren in mee. De locatie in Grashoek met 14 paardenstallen en een totaal perceel van 1,2 ha beperkt zich om verder te kunnen groeien en te voldoen aan de vraag vanuit onze klanten. We hebben de afgelopen 6 jaar hier een prachtig exclusief bedrijf neer gezet waarbij privacy en exclusiviteit en professionaliteit hoog in het vaandel staan en gewaardeerd worden binnen onze klantenkring. Dat heeft een grote bijdrage geleverd aan de vraag naar groei binnen ons bedrijf.

Om verder te kunnen groeien samen met onze klanten heeft dit er toe geleid om het besluit te nemen de locatie in Grashoek te verkopen en op zoek te gaan naar een geschikte nieuwe of bestaande locatie om ons verder te ontwikkelen en welke kan voldoen aan ons toekomstbeeld en de verwachtingen van onze klanten.

In de daarop volgende periode hebben we veel locaties bekeken, maar geen potentieel geschikte locatie kunnen vinden. Toen kwam in juni 2017 de Roggelseweg 89 te Egchel op Funda voorbij. Hier staat een huis met bijgebouwen en al bestaande paardenstallen met bijna 7 ha grond. Voor ons is dit dé locatie voor ons, welke aan al onze idealen kan voldoen en voor een groot deel dat ook al doet.

In september 2017 hebben wij dan ook de beslissing genomen om deze locatie te kopen en onze plannen hier voort te willen zetten, uiteraard hebben we vooraf informatie gewonnen betreft de mogelijkheden.

### 1.3 Nieuwe locatie Egchel

Waarom wij voor deze locatie gekozen hebben en ons bedrijf hier succesvol verder kan ontwikkelen kunnen wij kort en krachtig opsommen en zal in de rest van het BOP alleen maar bevestigd en nog duidelijker worden.

- Locatie: in het hart van de paardensport vlak bij diverse belangrijke wedstrijdaccommodaties, en even zo belangrijk de Europese ligging, makkelijke toegang tot vliegvelden en de verbindingen naar Duitsland, België, Frankrijk, Italië ect. Voor de internationale sport van zeer groot belang. Met name ook de verbinding naar Valkenswaard een van de plekken waar de Longuines Global Championstour verreden wordt, op de terreinen van Stal Tops en

Aachen niet te vergeten een zeer graag gereden internationale wedstrijd locatie. Plaatsen waar ze naar toe afreizen vanuit de gehele wereld. We beginnen ook steeds meer te merken dat het nieuwe Equestrian Center de Peelbergen steeds dichterbij naar dit niveau zich omhoog werkt.

- Privacy, rust en ruimte, de voormalige bedrijfswoning met enkele opstallen en bestaande paardenstallen omringd door zo'n 5.5 ha weiland, zijn in een eerste oogopslag niet eens zichtbaar, dit doordat het totale perceel omringd is door een in eigendom zijnde hoge dichte singel met een totaliteit van 1 ha groot.

Er heerst dus een complete privacy en rust aangezien de bedrijfsactiviteiten voor de omgeving en de enkele omwonenden niet zichtbaar zijn, evenals de bebouwing, deze privacy is iets wat ons cliënteel zeer belangrijk vindt evenals wijzelf.

- Uitstraling of hoe wij het ook wel zeggen, "het heeft iets", zodra je binnen de singel staat en om je heen kijkt komt dat "WOW" gevoel naar boven, je wordt verliefd op de ruimte om je heen. De uitstraling en het gevoel is iets wat wij heel erg belangrijk vinden dit is een belangrijk punt van ons visitekaartje. Je kunt veel zelf toevoegen aan een locatie, maar een locatie op zich heeft dit of heeft dit niet. Wij willen hier een prachtige verfraaiing aan toe voegen om dit plaatje helemaal compleet te maken en iets neer zetten met een toegevoegde waarde voor de paardensport in de regio.
- Wat uiteraard ook meespeelde zijn de reeds aanwezige opstallen en paardenstallen, ideaal voor om meteen door te kunnen blijven werken en ten goede voor de stallen, het is immers gewoonweg zonde dat ze al die jaren leeg hebben gestaan.

## 2) ONTWIKKELING EN DOEL

In principe kijken wij tegen dit plan aan als een verplaatsing van ons bedrijf waarbij wij onze bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten en uitbouwen. Deze locatie biedt ons de mogelijkheid om betere faciliteiten te verkrijgen en om meerdere klanten tegelijk te kunnen ontvangen.

Tegelijkertijd kunnen we ook al onze (eigen) trainings paarden houden. Het “moeten” kiezen tussen, het ontvangen van een belangrijke klant voor een zomerperiode of een paar eigen trainingspaarden zal dus niet meer nodig zijn, wat ons bedrijfsmatig gezien dus enorm zal verrijken. In Grashoek werden we geregeld voor deze keuze gezet, gezien het beperkte aantal stalle, de kleine perceelsomvang en geen uitbreidingsmogelijkheden.

De locatie in Grashoek is simpelweg te kleinschalig van opzet, zowel in ruimte en in facilitair opzicht om meerdere personen te kunnen ontvangen. Egchel daarentegen biedt ons alle mogelijkheden om verder te kunnen ontwikkelen en voldoet ook aan de punten die wij noodzakelijk achten om de bedrijfsactiviteiten goed uit te kunnen voeren, zijnde locatie, privacy, ruimte, rust en uitstraling.

### 2.1 Bedrijfsactiviteiten

De bedrijfsactiviteiten die we al meer dan 12 jaar lang uitvoeren zullen niet veranderen echter kunnen we door deze bedrijfsontwikkeling wel aan de vraag voldoen en worden we niet meer voor de keuze of/of gezet maar kunnen we over naar en/en en zijn wij niet meer genoodzaakt om eigen paarden tijdelijk elders onder te brengen op het moment dat wij een klant willen ontvangen.

De hoofdactiviteiten bestaan uit:

- Het trainen/opleiden van eigen paarden
- Begeleiden/trainen van klanten en het opleiden van hun paarden. De situatie verschilt per klant. De mensen die wij ontvangen zijn buitenlandse professionele paardensportbeoefenaars, die zelf de keuze maken of ze door ons begeleid willen worden en zich zo succesvol ontwikkelen in het hogere segment van de sport, of enkel onze service af nemen om de paarden door ons te laten rijden gedurende hun wedstrijdprogramma, of rijden zelf de paarden en maken enkel gebruik van de faciliteiten.

## 2.2 Nadere toelichting activiteiten

Om u een duidelijk idee van onze activiteiten te geven zullen wij een aan de hand van één van onze klanten nader toelichten hoe dit in zijn werk gaat.

Een van onze belangrijkste Amerikaanse klanten komt enkele malen per jaar naar Europa om deel te nemen aan de Longines Global Champions Tour. Met hoeveel paarden er gekomen wordt is verschillend dit kunnen er 2 zijn, maar dit kunnen er ook 10 zijn. De paarden komen over het algemeen binnen op Schiphol samen met hun verzorger(s). Vervolgens worden ze opgehaald door een paardentransportbedrijf (veelal is dit Gelissen uit Beek. Binnen onze klantenkring worden veelal dezelfde wedstrijden gereden, hierdoor wordt er ook vaak samen gereisd) welke de paarden en verzorger(s) naar ons toe transporteren.

De paarden en verzorger(s) worden door ons ontvangen en in hun stallen gezet en het transportbedrijf vertrekt weer naar Beek. Het kan noodzakelijk zijn dat de paarden eerst in de quarantaine stallen moeten verblijven, dit is per situatie verschillend en heeft te maken met het reisschema.

De verzorger(s) verblijven op locatie in de nabijheid van hun paarden om deze goed te kunnen monitoren. Deze klant neemt onze service af en wilt dat wij de paarden zolang ze op onze locatie verblijven ook trainen voor hun. Hoe lang dat de paarden verblijven is wisselend dit hangt af van het wedstrijd schema.

Over het algemeen verblijven ze een paar weken. Vervolgens worden de paarden en verzorger(s) weer opgehaald door het transportbedrijf om ze naar de internationale wedstrijd te brengen. Deze wedstrijden beginnen over het algemeen meestal op een woensdag of donderdag en hebben een duur van zo'n 4 a 5 dagen. Afhankelijk van de reisafstand worden de paarden een aantal dagen voordat de wedstrijd begint opgehaald.

Bijvoorbeeld voor een Longines Global Champions tour Paris worden ze op woensdag opgehaald en arriveren ze op woensdagavond in Parijs om vervolgens deel te nemen aan de wedstrijd die van donderdag tot zondag plaatsvindt. De ruiter vliegt rechtstreeks naar de wedstrijd toe, aangezien de paarden in de tussentijd door ons de nodige beweging en training hebben gehad. Afhankelijk van het wedstrijdschema zullen ze op maandag terug naar ons komen, of doorreizen naar de volgende wedstrijd, of terug naar huis vliegen. De paarden die terug naar ons komen, worden dan weer verzorgd door de verzorger(s) en getraind door ons.



## 2.3 Toelichting Verschillende situaties

Per wedstrijd is het verschillend of alle paarden mee reizen naar de geplande wedstrijd. Er zijn ook situaties waarbij er een aantal paarden en verzorger(s) bij ons op locatie verblijven welke pas bij de volgende wedstrijd ingepland zijn of de daaropvolgende wedstrijd. Dit hangt totaal af van het voorgaande wedstrijd-schema, de conditie en toestand waarin de paarden verkeren en de wedstrijdplanning in het vooruitzicht.

Situaties waarbij er afgewisseld wordt tussen de paarden, paarden die net een wedstrijd hebben gelopen komen terug naar ons voor wat rust en de paarden die bij ons staan gaan dan door naar de volgende wedstrijd, Tevens zijn er situaties waarbij de verzorger(s) zelf zorg dragen voor de benodigde of gewenste training voor de paarden. Maar ook waarbij de ruiter zelf een aantal keren komt rijden, deze verblijven dan in een hotel.

Per keer en per persoon zijn deze situaties verschillend. We streven naar wat het beste is voor de paarden zodat deze optimaal kunnen presteren op de momenten waarop dit van hun verwacht wordt, hier wordt dan ook samen tussen ons, ruiter en de verzorger(s) zeer professioneel mee om gegaan, iets wat cruciaal en uiterst belangrijk is.

Dit is niet alleen van groot belang maar wat we in de loop van de jaren qua ontwikkelingen hebben mee gemaakt in dit segment van de sport, is dat er vele andere factoren ook een hele grote rol hierin mee spelen en van groot belang zijn om voor ons als jonge passievolle ondernemers op dit niveau in mee te draaien en ons cliënteel voldoening te geven.



### 3) Situering

Zoals al vrij duidelijk is geworden in de bovenstaande informatie is dat privacy van zeer groot belang is voor ons cliënteel. Doordat het totale perceel omringd is met een prachtige hoge en dichte singel is dit volop aanwezig.

Met het indelen van de bebouwing en het perceel hebben wij voornamelijk gekeken om de juiste balans te vinden tussen privacy, rust, ruimte en facilitair gezien, maar dan niet alleen voor ons zelf en onze klanten, maar ook voor de woningen in de nabijheid en de omgeving om ons heen.

Zo houden we rekening met de positie van het houden van de paarden t.o.v de 2 woningen die het meeste in de nabijheid liggen en hebben we gekozen om deze ten zuiden, vast aan de nieuw te bouwen rijhal te realiseren. De rijhal zal gekoppeld worden aan de bestaande stallen zodat deze ook goed vanuit dit staldeel bereikbaar is.

Eveneens met de positie van de mestplaats, zodat hier nimmer geen overlast of hinder van kan ondervonden worden. Ook de inrit die we aan de rechter zijde willen realiseren die toegang geeft tot de entree van de accommodatie zal aan de regelgeving voldoen zodat er geen hinder plaats kan vinden voor de omwonenden.

Aan het laden en lossen is ook gedacht, dit zijn sowieso ook punten waar zelf ook veel waarde aan hechten omdat we ook zelf graag rustig en ongestoord ons werk met de paarden uit willen voeren. Punten die van groot belang zijn voor ons cliënteel op dit hoge professionele niveau.

Misschien voor een buitenstaander moeilijk te begrijpen dat zelfs dit soort punten belangrijk zijn voor het goed te kunnen beoefenen van de paardensport, de ervaring is wat ons dit geleerd heeft.

Zo hebben we ook rekening gehouden met een praktische indeling met een mooie verdeling en goed gebruik van het geheel. De stapmolen en langeercirkel nabij de stallen evenals de mestplaat, de weides mooi centraal gelegen in het midden zodat ze vanuit de stallen en buitenrijplaats en ons woonhuis goed in het zicht zijn en de paarden altijd zichtbaar zijn.

Tevens is er zo een mooie overloop in zijn totaliteit. Zo creëren we een mooie overloop van lijnen met het groen wat we in gaan passen. Je krijgt dus een mooi geheel.

Uiteindelijk resulteert deze situering bedrijfseconomisch ook nog eens zeer gunstig. Tijdens het locatiebezoek door medewerkers van de gemeente Peel en Maas hebben we deze situering in grote lijnen doorgenomen.

Een meer uitgebreide beschrijving is terug te vinden in “bestemmingsplan Roggelseweg 89 te Egchel” hoofdstuk 4 Planbeschrijving op pagina 17,18 en 19.



**Afbeelding 7: gewenste inrichting perceel indicatief weergegeven. Donkerblauw omlijnd het gebouw met daarin rijhal, units voor paarden en huisvesting grooms. Geel omlijnd, de stapmolen, langeercirkel en vaste mestopslag. Lichtblauw omlijnd de loods met daarin ruimte voor vrachtwagens, hooi, strooisel, krachtvoer, stalling machines werktuigen en ruimte voor quarantaine. In het paars zijn de paddocks aangegeven. Rood omlijnd is de buitenbak en tenslotte is lichtgroen de “showweide” weergegeven.**

Zo komen we dan ook terecht bij onze kwaliteitsbijdrage, een groot deel van ons visite kaartje. De locatie die we in Grashoek neer hebben gezet is hier eigenlijk al een heel mooi voorbeeld van.

Kwaliteit is voor ons een belangrijk aspect in wat je uitstraalt voor een hoogwaardige opzet van je accommodatie en hiermee bevredigen wij tegelijkertijd ons cliënteel.

Omdat de locatie zo omsloten is, is er niet veel zichtbaar voor de omgeving er om heen, echter door de extra entree voor binnenkomst te realiseren, krijg je hier toch een mooie middenlijn en inkijk op een binnenplaats. Dit aanzicht willen we dan ook extra verfraaien door mooie lijnen met erfbeplanting en een mooie entree tot de verblijfruimtes middels een overstek, gevelbekleding met houtnerf en een onderrand van cottigestone, wat het geheel mooi afwerkt en de natuurlijke houten materialen verfraait.

De inrit/erfverharding willen we maken van Dolomiet, een geel/beigekleurige gemalen steen die voor voldoende verharding zorgt maar ook een goede waterdoorlaatbaarheid heeft en tevens een exclusieve uitstraling geeft. Door toepassing van het natuurlijke materiaal past dit ook mooi in het totaalplaatje en in de omgeving. Zo gaat dit mooi op in de onverharde weg die leid naar de Heldense Bossen.

Voor de rijhal gaan we net zo als in Grashoek houten spanten toepassen (zie bijlage 1, bij de locatie in Grashoek). Er zijn weinig accommodaties die houten spanten gebruiken, ze zijn immers prijziger dan de veelal stalen constructies, maar het zijn toch echt de sfeermakers met een “WOW” factor, ze dragen bij aan een mooie landelijke uitstraling en geven je het gevoel van luxe.

We willen immers dat ons cliënteel geen onderscheid kan maken tussen hun verblijf thuis en hun verblijf bij ons. En daar noemen wij nu net een punt waar ons cliënteel heel veel behoefte aan heeft. In de stalunits wordt gebruik gemaakt van dezelfde houtsoort echter dan in de vorm van liggers.

Elke unit krijgt een mooie separate toegang met grote landelijke houten schuifdeuren en sfeerverlichting als verfraaiing. De buitengevel zal bekleed worden middels gevelbekleding in een lichte landelijke kleur met een houtnerfstructuur. Dit geldt voor de hele rijhal rondom. Zo komen deze materialen op meerdere plekken terug.

Een geheel met mooie lijnen wat het landschappelijke karakter versterkt. Middels hagen en bomen zullen er lijnen gemaakt worden om het geheel mooi met elkaar in verbinding te brengen.

Bijlage 2 geeft hier een kleine impressie van het bovenstaande omschreven. Het betreft de uitvoering van ons plan. Zoals al eerder vermeld zien wij dit als een verplaatsing van ons bedrijf, we exploiteren al voor meer dan een 10 tal jaren succesvol onze paardenhouderij. Maar zoals al duidelijk is geworden limiteerde onze voorgaande locatie ons om te kunnen voldoen aan de vraag van ons cliënteel.

Economisch gezien is de internationale paardensport in deze regio zo sterk gegroeid in de afgelopen 5 jaar, waarin wij net zo hard in mee zijn gegaan. De locatie aan de Roggelseweg 89 geeft ons de kans om hier mee door te gaan. Gezien de ervaring, onze bedrijfsvoering, connecties en bedrijfsgeschiedenis is dit niet voor ons. Voor de lange termijn biedt deze locatie ons een heel mooi ontwikkelingsperspectief.



## Bijlage 1 Locatie Grashoek





## Bijlage 2: impressie materialisering en aankleding locatie Roggelseweg 89



