

Nieuw dossier



* N B - D O S S I E R *

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Breda
t.a.v. Dhr. A.J.J. Neele
Afd. Vastgoedontwikkeling en Ruimte
Postbus 90156
4800 RH BREDA

GEMEENTE BREDA	
DD	- 6 MEI 2020
CL	
AFD	RED / versn / vo

Uw kenmerk
BREDA-40989614-15841

Ons nummer
BA 9524

Datum
30 april 2020

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 24 oktober 2019, inzake het verzoek van de familie Zuiderent, Mastdreef 3 en Rijsbergseweg 590 in Breda, delen wij u het volgende mede.

Op 12 november 2019 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocaties aan Rijsbergseweg 590 en de Mastdreef 3 te Breda bezocht. Aldaar heeft overleg plaats gevonden met de heer M. Gerards van Van Dun Advies en met de familie Zuiderent. Naar aanleiding daarvan hebben betrokkenen aangegeven het ingediende plan nader te willen overwegen en te zijner tijd een definitief plan voor de Mastdreef 3 te willen presenteren. Een en ander is ook met de heer Neele van uw gemeente besproken. Na diverse telefonisch contact met de familie Zuiderent en de heer M. Gerards is per mail van 17 april 2020 door de heer M. Gerards een schets van de toekomstige bebouwing overgelegd alsmede een overzicht van de toekomstige bedrijfsactiviteiten.

Op basis van vorenstaande, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

bezoekadres:
Hintham 156
5246 AK Rosmalen

postadres:
Postbus 1153
5200 BE 's Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is een adviesorgaan van de Gemeente van Breda. Het is niet bevoegd tot het nemen van besluiten. Het is niet bevoegd tot het nemen van besluiten op aanvragen van vergoeding van schade.



Tel (073) 612 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457

Bedrijfsbeschrijving

In de bedrijfsvoering van Manege Stal Sintels BV nemen deel mevrouw E. Zuiderent en haar beide dochters, Martha Zuiderent en Linda Zuiderent.

De bedrijfslocatie aan de Rijsbergseweg 590 te Breda is gelegen tussen de Rijsbergseweg en de Sintelweg. De bijbehorende bedrijfswoning betreft Sintelweg 5 te Breda. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een hoofdgebouw (hoofdzakelijk bouwjaar eind jaren tachtig) van circa 40 x 45½ meter, een opslagschuur voor stro met inpandig paardenboxen en een hieraan aangebouwd gedeelte met paardenboxen. In het hoofdgebouw zijn een rijbak van 20 x 40 meter, enkele tientallen paardenboxen, en bijbehorende voorzieningen zoals kantine, sanitair, zadelkamer en dergelijke aanwezig.

Het bedrijf beschikt verder over drie buitenbakken, variërend van een 30/60 buitenbak tot twee kleinere rijbakken, een longeercirkel, een ruim verhard buitenterrein/parkeerterrein en paddocks voor de uitloop van paarden. In totaal beschikt het bedrijf over circa 15 ha cultuurgrond die aanliggend aan de bebouwing is gesitueerd en in gebruik is als grasland.

Op het bedrijf worden circa een vijftigtal paarden en pony's gehouden, hetgeen een veertigtal pony's en een tiental paarden betreft. De pony's betreffen een 25-tal volwassen dieren en een 15-tal pony's in de opfok.

Dooreen genomen wordt jaarlijks een vijftal veulens geboren.

Naast de arbeidsinbreng van de genoemde familieleden wordt gebruik gemaakt van een losse hulp en van stagiaires voor de uitvoering van de werkzaamheden.

De bedrijfsvoering omvat in de eerste plaats het geven van rijlessen in diverse disciplines, waaronder het menen van paarden en het carrouselrijden. In de zomerperiode worden ruiterskampen georganiseerd en wordt tijdelijk vakantiepension aangeboden. Ook worden kinderfeestjes en andere activiteiten georganiseerd in samenhang met activiteiten waarbij pony's betrokken zijn.

De op het bedrijf aanwezige pony's zijn de afgelopen decennia deels mede ingezet voor de fokkerij, ter instandhouding van de eigen veestapel in combinatie met de verkoop en selectie van dieren. Het bedrijf beschikt over voertuigen zoals twee vrachtauto's voor het vervoer van paarden, twee trailers, en een groot aantal koetsen voor het aangespannen rijden, tractoren, een minishovel, hooibouwwerktuigen (maaier, schudder, duiner), weidesleep, grondfrees, veegmachine en dergelijke.

Verzoek

Enkele jaren geleden is de aan de overzijde van de weg gelegen agrarische bedrijfslocatie Mastdreef 3 aangekocht. Dit betreft een vestigingsperceel van circa 2 ha waarop een voormalig varkenshouderijbedrijf aanwezig is. De ter plaatse aanwezige bedrijfswoning wordt momenteel gerenoveerd. In de planvorming wordt uitgegaan van het slopen van de hoofdmoot van de bebouwing (de stallen), en het behouden van de bedrijfswoning en kleinere opstallen aan de voorzijde van het bedrijf.

In de eerste opzet van de planvorming voor deze locatie werd uitgegaan van de nieuwbouw van een hal van circa 45 x 65 meter waarin huisvestings- en trainingsvoorzieningen voor paarden zouden worden ondergebracht. In het per april 2020 ingediende plan wordt uitgegaan van een iets gewijzigde opzet van een bedrijfsruimte van circa 40 x 65 meter met aangebouwd een loopstal van circa 12 x 25 meter.

Betrokkenen lichtten toe dat zij de manege activiteiten willen concentreren aan de Rijsbergseweg 590 en dat zij een aantal andere activiteiten in de paardenhouderij willen onderbrengen aan de Mastdreef 3. Op die wijze kunnen de manegepaarden ook fysiek worden gescheiden van de overige paarden. Ook zullen er bij de verplaatsing van met name de drachtige pony's en de opfokpony's naar de Mastdreef 3 aan de Rijsbergseweg 590 meer mogelijkheden zijn om de exploitatie als manegebedrijf te optimaliseren. Dit zal de bedrijfsvoering en de klantgerichtheid van het manegebedrijf aan de Rijsbergseweg 590 ten goede komen.

Voor de nieuwbouw aan de Mastdreef 3 wordt in een schets uitgegaan van een binnenbak van 20 x 60 meter, een stapmolen, paardenboxen en groepshokken, en van bijbehorende voorzieningen zoals poetsplaatsen en een zichruimte annex verblijfsgelegenheid. Het buitenterrein zal worden benut voor de uitloop van de paarden, en aan de voorzijde van de nieuwbouw is een ruime parkeergelegenheid van circa 1500 m² geprojecteerd voor klanten en als opstelplaats voor paardentrailers.

De bedoeling is om ter plaatse een aantal activiteiten in de paardenhouderij te faciliteren. Te noemen zijn:

- het onderbrengen van de drachtige pony's/paarden en de pony's/paarden die in de opfok zijn,
- de africhting en het trainen van paarden en pony's,
- het onderbrengen van pensionpaarden en het trainen van paarden/pony's van derden,
- het functioneren als rusthuis voor paarden/pony's (dit betreft zowel het aanbieden van deze dienstverlening aan derden als eigen dieren die hetzij een herstelperiode nodig hebben hetzij te oud zijn voor het werk in de manege maar nog niet verkocht zijn).

In het plan is niet uitgewerkt in welke mate welke activiteiten zullen plaatsvinden. Een en ander is qua ontwikkeling mede afhankelijk van de omstandigheden in de markt en van de mogelijkheden om tot een kostendekkende exploitatie te komen. Na het overbrengen van de drachtige pony's, de eigen opfokpony's en de pensionpaarden van de Rijsbergseweg 590 naar de Mastdreef 3 zal gewerkt worden aan de uitbouw van de bedrijfsvoering op deze locatie.

Voor de Mastdreef 3 is schetsmatig een toekomstig bouwplan uitgetekend. Dit bouwplan is niet zodanig uitgewerkt dat concreet wordt aangegeven wat de huisvestingscapaciteit is, en voor welke aantallen paarden/pony's vergunning wordt aangevraagd.

Tot slot is er het plan om onder de noemer "kamperen bij de boer" een minicamping met 15 standplaatsen in te richten.

M. Gerards bepleitte dat een ponyfokkerij, zoals die beoogd wordt, een productiegerichte vorm van paardenhouderij is en derhalve een agrarische functie betreft zoals omschreven in het bestemmingsplan. Hij beschouwt deze ponyfokkerij als de hoofdtak van het bedrijf en beschouwt de beschreven andere activiteiten, te weten de training paarden van derden, pensionpaarden, rusthuis voor paarden van derden en het kamperen bij de boer, als nevenactiviteiten bij deze hoofdactiviteit. Om die reden is hij van mening dat de omschakeling naar een paardenhouderij aan de Mastdreef 3 past binnen het begrip agrarisch bedrijf zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het ingediende verzoek heeft betrekking op de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Mastdreef 3 te Breda. De vraagstelling van uw gemeente betreft of sprake zal zijn van een agrarisch bedrijf, en om in te gaan op de noodzaak voor de oprichting van de nieuwe bebouwing.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 zijn de volgende begrippen opgenomen:

1.9 Agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.61 manege:

een paardenhouderij waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden (pensionactiviteiten);

1.68 Paardenhouderij

allerlei vormen van bedrijvigheid, niet zijnde maneges, waar hoofdzakelijk met paarden wordt gewerkt zoals paardenfokkerijen, africhtingsstallen, handelsstallen en paardenpensions;

Mastdreef 3

De voorgenomen bedrijfsopzet aan de Mastdreef 3 omvat een aantal diverse activiteiten in de paardenhouderij. Het ingediende schetsontwerp voor de nieuwbouw van een bedrijfspand geeft indicatief een beeld van het toekomstig gebruik maar is geen uitgewerkt bouwplan waaruit de toekomstige stalindeling en capaciteit blijken. Op basis van de omvang van de op te richten bedrijfsbebouwing kan, enigszins afhankelijk van of het paarden of pony's betreft, de leeftijd ervan en het gebruiksdoel, worden uitgegaan van de mogelijkheid voor het huisvesten van een honderdtal dieren. Onderdeel van de ruimtelijke voorzieningen zijn een binnenbak van 20 x 60

meter en een inpassend gesitueerde stapmolen. Dergelijke voorzieningen zijn sterk gericht op het faciliteren van de training en africhting van paarden en op het faciliteren van pensionklanten. Voor het onderbrengen van de huidige eigen fokdieren en opfokdieren aan de Mastdreef 3 zal slechts een beperkt gedeelte van de voorgestane nieuwbouw benodigd zijn.

Hoewel een uitgeschreven beeld van de aard en omvang van de toekomstige bedrijfsvoering in de paardenhouderij aan de Mastdreef 3 ontbreekt, kunnen in hoofdlijnen wel een aantal conclusies worden getrokken. Het beeld dat van de toekomstige bedrijfsvoering wordt geschetst omvat een veelheid aan activiteiten in de paardenhouderij. Gelet hierop, gelet op de huidige fokkerij/opfok van het bedrijf, gelet op de ruime trainingsfaciliteiten in de nieuwbouw, en gelet op de verdienmogelijkheden voor andere vormen van paardenhouderij dan voor de fokkerij/opfok, kan de voorgestelde fokkerij/opfok aan de Mastdreef 3 niet anders worden gezien dan als een ondergeschikte tak binnen de toekomstige veelzijdige bedrijfsvoering op deze locatie.

In relatie tot de toe te kennen bestemming overweegt de Adviescommissie dat hetgeen op grond van het begrip 'agrarisch bedrijf' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 kan worden toegerekend aan deze agrarische bedrijfsvoering dermate beperkt is dat de agrarische bedrijfsvoering niet de hoofdactiviteit van de toekomstige exploitatie betreft. Het beeld, zoals door betrokkenen geschetst, met een diversiteit aan bedrijfsactiviteiten in de paardenhouderij, de ruimtelijke opzet met professionele trainingsvoorzieningen, de omvang van de parkeerplaats en de verdienmogelijkheden in de paardenhouderij maken dat sprake zal zijn van de vestiging van een 'paardenhouderij' zoals omschreven in het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Uitgaande van een dergelijke bestemming is de Adviescommissie van mening dat, voor de ontwikkeling van een paardenhouderijbedrijf zoals bovenstaand omschreven, bedrijfsbebouwing in de voorgestelde omvang passend is en noodzakelijk is om een dergelijke bedrijfsvoering in een professionele omvang te ontwikkelen.

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

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris

 Adviescommissie
Agrarische Bouwaanvragen



HD9EC #X86CMX#DD#DDDD#

 Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch