

J. Bankers
Steengoed 42
5671 GV BAKEL

Deurne, 4 augustus 2016
Kenmerk: 00574981/000752818
Betreft: Advies AAB
Bijlage: Advies

Geachte heer Bankers,

Op 23 december 2015 hebben wij uw zogenaamde 'vooroverleg voor een omgevingsvergunning', hierna te noemen 'vooroverleg', ontvangen voor het oprichten van een paardenhouderij. Het vooroverleg gaat over de locatie Molenhof 1a te Deurne. Uw vooroverleg is geregistreerd onder nummer 00574981. Over de voortgang van de behandeling van uw vooroverleg delen wij u het volgende mee.

Advies AAB

Wij hebben op uw verzoek advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De AAB adviseert positief over uw plannen. U treft het advies bijgevoegd aan.

Leges

Voor het AAB-advies bent u leges verschuldigd. U ontvangt hierover van ons afzonderlijk een factuur.

Heeft u nog vragen

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan contact op met het Klantcontactcentrum via het algemene telefoonnummer van de gemeente Deurne (0493) 38 77 11 of via e-mail: info@deurne.nl. Gebruik het kenmerk van deze brief als u contact met ons opneemt.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Deurne,

H.P.T. Verberk
Regisseur omgevingsvergunningen

Postbus 3

5750 AA Deurne

Bezoekadres:

Markt 1

T: 0493 - 38 77 11

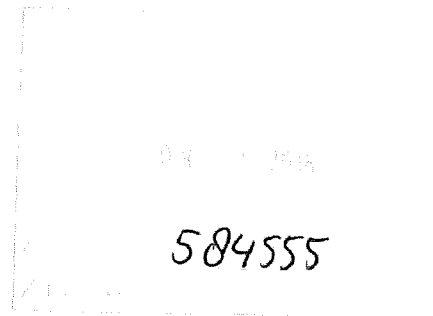
F: 0493 - 38 75 55

E: info@deurne.nl

www.deurne.nl

Voor meer informatie verwijzen wij graag naar onze gemeentelijke internetsite www.deurne.nl

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Deurne
Postbus 3
5750 AA DEURNE



Uw kenmerk

00584555/000777626, H. Verberkt

Ons nummer

BA 9194

Datum

5 juli 2016

Behandeld door

H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 2 juni 2016, inzake het verzoek van J. Bankers, Steengoed 42 te Bakel, delen wij u het volgende mede.

Op 16 juni 2016 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een bedrijfsbezoek gebracht aan de locatie Molenhof 1a te Deurne. Op basis van aldaar gevoerd overleg met de heer J. Bankers en mevrouw L. Edefall, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Situatie

De heer J. (Jeroen) Bankers (38 jaar) woont sinds een vijftal jaren in een nieuwbouwwoning aan de Steengoed 42 te Bakel. Hij is recent gehuwd met Linda Edefall (30 jaar) die afkomstig is uit Zweden en sinds vijf jaar in Zuid-Nederland werkzaam is.

J. Bankers heeft een opleiding gevolgd aan de Technische Universiteit Eindhoven en is momenteel werkzaam als projectmanager bij een zorgorganisatie. L. Edefall heeft bij enkele paardenbedrijven gewerkt en traint momenteel enkele eigen paarden.

J. Bankers lichtte toe voor de opstart van een eigen onderneming in de paardenhouderij te kunnen beschikken over een zestiental paarden. Dit betreft een zestal volwassen paarden en een tiental opfokpaarden. De volwassen paarden betreffen hoofdzakelijk trainingspaarden die op de ouderlijke locatie van J. Bankers aan de Molenhof 1 worden gestald. Aan de Molenhof 1 is stallingruimte en een buitenbak beschikbaar. De paarden worden door Linda gereden voor de springsport en voor zover van toepassing uitgebracht op wedstrijden. J. Bankers lichtte toe dat bij een kennis een fokmerrie is ondergebracht. De opfokpaarden worden, behoudens twee dieren, het jaarrond elders ondergebracht. J. Bankers lichtte toe dat in het verleden met regelmaat een veulen is geboren dat vervolgens werd opgefokt en in training werd genomen. Na de basisopleiding werd een jong paard verkocht aan een trainingsstal voor de verdere bekwaming ervan. J. Bankers lichtte toe dat diverse door zijn ouders gefokte

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 gedeponveerd 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



paarden uiteindelijk op nationaal en internationaal niveau hebben gepresteerd. Zo werd gewezen op een merrie die in 2007 op internationaal niveau is uitgebracht door de toenmalige eigenaar. Hij lichtte toe dat de aanwezigheid aan de Molenhof 1 van directe familieleden van dergelijke dieren een goede uitgangspositie biedt voor het opzetten op meer professionele schaal van een fokkerij.

Verzoek

De ouders van J. Bankers hebben een tiental jaren geleden de naastgelegen locatie Molenhof 1a aangekocht. Dit betreft een perceel van 1.52 ha waarop twee oude varkensstallen aanwezig zijn. Deze stallen waren reeds voorafgaand aan de aankoop door zijn ouders uit gebruik genomen.

Het aanliggend gelegen weiland wordt gebruikt voor de beweiding met enkele paarden.

De locatie betreft een zelfstandig bouwvlak met de functie aanduiding paardenhouderij en de functie aanduiding bedrijfswoning uitgesloten.

J. Bankers is in de gelegenheid om het perceel aan de Molenhof 1a aan te kopen van zijn ouders.

In de planvorming gaat hij uit van het bouwen van een hoofdgebouw van 31 x 53 meter, een gebouw van 21½ x 37½ meter en de aanleg van een buitenbak.

In het hoofdgebouw zullen een binnenbak van 20 x 40 meter, 22 paardenboxen, bijbehorende voorzieningen zoals zadelkamer, wasplaats, kantoor en foyer worden ondergebracht. Tevens zal in dit gebouw een woning worden ingericht en zal hierin huisvesting voor enkele stagiaires annex medewerkers worden ingericht. In het tweede gebouw zal een gecombineerde stapmolen annex langeercirkel worden ingericht en zullen acht groepshokken voor de huisvesting van paarden worden gerealiseerd. De buitenbak heeft een afmeting van 20 x 40 meter, en aan de achterzijde van het de bebouwing kunnen paddocks worden gemaakt voor het bieden van uitloop aan een beperkt aantal paarden. Toegelicht werd dat paarden die worden getraind voldoende beweging hebben en normaliter geen uitloop nodig hebben. Met name aan de opfokpaarden zal enige buitenbeweging worden aangeboden, hetzij middels een kort verblijf in een paddock hetzij middels het aanbieden van grasland aan de dieren. De mogelijkheid om opfokpaarden elders te weiden zal worden gezien.

Uitgegaan wordt van de doorgroei in een vijf- tot zevental jaren naar een bedrijfsvoering met een 40/45-tal paarden. Dit zal een vijf-/zestal fokmerries betreffen, een 15 tot 20 trainingspaarden en een 15-tal opfokpaarden. De trainingspaarden zullen merendeels de eigen gefokte paarden betreffen. Daarnaast kunnen paarden voor derden in training worden genomen en kunnen ter plaatse paarden worden gestald van jonge springruiters die in ruil voor gebruikmaking van de faciliteiten werkzaam zijn op het bedrijf. De gefokte veulens zullen na de opfokperiode eerst eenmalig worden ingezet voor de fokkerij. Vervolgens zullen ze langjarig in training worden genomen, waarbij in de loop der jaren in de dieren zal worden geselecteerd. De intentie is om uiteindelijk paarden te kunnen verkopen die kunnen worden ingezet in de internationale springsport.

In het aangeleverde ondernemingsplan wordt beschrijvenderwijs een toelichting gegeven op de toekomstige bedrijfsvoering en wordt ingegaan op aspecten zoals ondernemerskwaliteiten en het marketingplan. In nadien opgestelde en aangeleverde bescheiden zijn de bedrijfseconomische aspecten van de toekomstige bedrijfsvoering uitgewerkt. Hieruit blijkt dat voor het rendement van de bedrijfsvoering de opbrengstprijzen van de te verkopen getrainde paarden essentieel is. Ook wordt in deze uitwerking de investering en de financiering van de nieuwbouw nader uitgewerkt.

In het ondernemingsplan wordt ingegaan op de argumenten voor het toestaan van bewoning aan de Molenhof 1a te Deurne.

Gewezen wordt op de aanwezigheid van levende have en het feit dat voeren, verzorging en controle meermaals daags aandacht vergen. Een opgeleid paard vertegenwoordigt een substantiële waarde waardoor sterfte als gevolg van bijvoorbeeld koliek een behoorlijke kostenpost met zich brengt. Aangezien het de bedoeling is om jaarlijks een vijf-/zestal merries te insemineren en er jaarlijks veulens geboren zullen worden is ook hiervoor toezicht noodzakelijk. Tot slot wordt gewezen op het algehele toezicht op het op te richten bedrijf en op de voordelen vanuit de combinatie van privé en bedrijf om op de bedrijfslocatie te kunnen wonen.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het ingediende verzoek betreft het realiseren van een bedrijfswoning aan de Molenhof 1a te Deurne. De vraagstelling van uw gemeente betreft of het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft, en of een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering

Bestemmingsplan

Voor de locatie aan de Molenhof 1a geldt het bestemmingsplan "Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied". Op grond daarvan betreft de locatie aan de Molenhof 1a een zelfstandig bouwvlak met de functie aanduiding paardenhouderij en de functie aanduiding bedrijfswoning uitgesloten. In artikel 6.8.4 van het bestemmingsplan is een wijzigingsprocedure opgenomen voor het toevoegen van een bedrijfswoning. Criteria die in het kader van deze advisering relevant zijn betreffen:

- het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf;
- uit een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen moet blijken dat het hebben van een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;

De relevante begripsbepalingen uit het bestemmingsplan betreffen:

paardenhouderij:

een grondgebonden agrarisch bedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het houden, fokken, africhten van en/of het bieden van gelegenheid tot het berijden van paarden;

volwaardig agrarisch bedrijf:

bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

Volwaardigheid

De planvorming van de heer J. Bankers gaat uit de vestiging van een paardenhouderijbedrijf waarvan de fokkerij annex opfok, en de training en africhting van deze paarden de belangrijkste dragers van de bedrijfsvoering zullen zijn. Een dergelijke opzet past binnen de contouren zoals middels de begripsbepaling 'paardenhouderij' voor de locatie aan de Molenhof 1a zijn gedefinieerd. De omvang van de toekomstige bedrijfsvoering is, bij realisatie conform de ingediende bescheiden, zodanig dat dit zal resulteren in de vestiging van een volwaardig paardenhouderijbedrijf.

Ten aanzien van de risico's dat het ingediende ondernemingsplan inderdaad als zodanig kan worden uitgevoerd overweegt de Adviescommissie het volgende. Uit overleg met de heer J. Bankers blijkt dat de afgelopen zes tot acht jaar geen paarden zijn verkocht, waardoor referenties ten aanzien van de mogelijkheden om de geprognosticeerde verkoopprijs te realiseren ontbreken. Aangezien de door J. Bankers naar voren gebrachte paarden niet in een bedrijfsvoering zijn ondergebracht ontbreekt ook uit dien hoofde een waardering.

De bedrijfseconomische prognose is gebaseerd op de verkoop van paarden zoals deze met name een vijftal jaren na de opstart met de bedrijfsvoering van start zal gaan. Om die reden zullen naast de investeringen in de bebouwing en de voorzieningen, ook gedurende een vijftal jaren negatieve exploitatiesaldo's gefinancierd moeten worden. Blijkens de toelichting van de heer J. Bankers kan enerzijds de financieringslast worden beperkt door de inzet van familiekapitaal en kunnen anderzijds privé-onttrekkingen worden geminimaliseerd door de voortzetting van zijn dienstbetrekking buiten het bedrijf.

De Adviescommissie constateert dat het bouwplan aan de Molenhof 1a de bouw van een professionele trainingsfaciliteit betreft bestaande uit binnenbak, stapmolen/longeercirkel en buitenbak, en waarvan 22 individuele boxen en groepshuisvesting onderdeel uitmaken. Deze bebouwing maakt op zich een breder gebruik mogelijk dan het gebruik zoals omschreven in het ondernemingsplan dat primair ziet op het fokken, opfokken en trainen van eigen paarden.

De begripsbepaling van paardenhouderijbedrijf zoals opgenomen in het bestemmingsplan omschrijft een paardenhouderijbedrijf als een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het houden, fokken, africhten van en/of het bieden van gelegenheid tot het berijden van paarden. Ook deze begripsbepaling maakt derhalve een breder gebruik van de toekomstige bebouwing mogelijk.

De Adviescommissie constateert dat de professionele omvang van de toekomstige bedrijfsbebouwing en het op grond van het bestemmingsplan toegestane meer multifunctionele gebruik ervan maken dat de operationele bedrijfsvoering op langere termijn niet hoofdzakelijk afhankelijk hoeft te zijn van de producten uit eigen fokkerij. De bredere gebruiksmogelijkheden van de op te richten bebouwing dragen bij aan de mogelijkheden om vanuit de Molenhof 1a ook onder gewijzigde (markt)omstandigheden de continuïteit van het bedrijf als volwaardig paardenhouderijbedrijf te waarborgen.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is van oordeel dat vanuit langere termijnperspectief kan worden uitgegaan van de vestiging aan de Molenhof 1a van een paardenhouderijbedrijf dat de omvang heeft van een volwaardig bedrijf.

Bedrijfswoning

In de wijzigingsbevoegdheid is, naast de voorwaarde van de volwaardigheid, de voorwaarde opgenomen dat een bedrijfswoning noodzakelijk dient te zijn voor de bedrijfsvoering. Deze noodzaak houdt niet in dat een bedrijfswoning enkel is toegestaan indien het betrokken agrarisch bedrijf zonder een dergelijke woning persé niet kan worden geëxploiteerd.

Van belang is of er vanuit optiek van bedrijfsvoering een redelijk belang 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 redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht.

In de voorgestelde bedrijfsopzet zullen aan de Molenhof 1a een substantieel aantal paarden worden gehuisvest waarvoor verzorging en toezicht vereist is. Daarnaast moet de algehele bedrijfsvoering in ogenschouw worden genomen die maakt dat de frequente aanwezigheid van de ondernemer op het bedrijf wenselijk is, en waarbij er een verwevenheid is tussen bedrijf en privé bij de uitvoering van de dagelijkse werkzaamheden.

Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat bij realisatie van het ingediende bouwplan een bedrijfswoning aan de Molenhof 1a noodzakelijk is vanuit optiek van doelmatige bedrijfsvoering.

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