

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Helmond
TD, Team Vergunningen, [REDACTED]
Postbus 950
5700 AZ HELMOND

Uw kenmerk

2016-X0696, [REDACTED]

Ons nummer

BA 9216

Datum

27 oktober 2016

Behandeld door

[REDACTED]

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 19 september 2016, inzake het verzoek van [REDACTED]
[REDACTED], delen wij u het volgende mede.

Op 4 oktober 2016 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een bedrijfsbezoek gebracht aan de locatie Lieshoutseweg 76 te Helmond. Aldaar heeft overleg plaats gevonden met [REDACTED] en hun [REDACTED]. Op basis van dit overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Situatie

[REDACTED] hebben recentelijk de locatie Lieshoutseweg 76 te Helmond aangekocht. Dit betreft een vestigingsperceel ter grootte van 1.7 ha waarop bebouwing aanwezig is in de vorm van een bedrijfswoning en een loods van circa 10 x 24 meter. De loods is opgetrokken in metselwerk met spouwmuren, is voorzien van meerdere grotere en kleinere deuren, is uitgevoerd met een gevlinderde vloer en beschikt over de benodigde voorzieningen voor de aansluiting van elektrische apparatuur. Aan de achterzijde van deze bebouwing is een oude bouwvallige opstal aanwezig die zal worden gesloopt.

[REDACTED] is werkzaam als zzp'er annex zelfstandig aannemer, waarbij hij medewerkers inhuurt voor de uitvoering van specifieke klussen. Hij beschikt over een gehuurde bedrijfsruimte van circa 150 m² te Aarle-rixtel voor de opslag van bedrijfsmaterieel. Daarnaast kan hij voor de buitenopslag van enige bouwmaterialen gebruik maken een bedrijfsterrein te Helmond.

[REDACTED] exploiteert het bedrijf [REDACTED] dat zich bezighoudt met de verkoop van houtbeton-schuttingen. Deze producten worden geproduceerd door de in Helmond gevestigde productiefaciliteit van

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



haar ouders en broer. De producten worden fysiek vanuit deze bedrijfslocatie geleverd. [REDACTED] verzorgt de verkoop, merendeels via wederverkopers, en de administratie. Het eventueel plaatsen van de schuttingen wordt uitbesteed.

Plan

Het plan van betrokkenen gaat uit van de vestiging van een paardenhouderij aan de Lieshoutseweg 76 te Helmond. Het concrete bouwplan betreft de uitbreiding van de loods tot een totaalafmeting van 17 x 48.30 meter en de inrichting ervan voor de paardenhouderij. De loods zal aan de achterzijde met circa 15 meter worden verlengd voor de huisvesting van paarden. In samenhang met de aanpassing van de bestaande loods wordt uitgegaan van tien individuele paardenboxen, vier groepshokken, enige opslagruimte en voorzieningen zoals wasplaats en zadelkamer.

Aan de voorzijde zullen ondersteunende voorzieningen worden aangebouwd. Dit betreft een benedenverdieping met foyer, pantry, kantoor, hobbyruimte en sanitair. Op de bovenverdieping van deze aanbouw zijn een vergaderruimte, kantine, pantry en sanitair voorzien.

Verder wordt uitgegaan van de aanleg van een buitenbak met een afmeting van 20 x 60 meter en de aanleg van een longercirkel.

[REDACTED] beschikken over 3 volwassen merries en een zestal jonge paarden. [REDACTED] is van jongsaf aan actief in de paardenhouderij en heeft tot op Z-niveau paarden uitgebracht in de dressuursport. Tevens heeft zij een ORUN basisopleiding gevolgd. Twee paarden die actief op wedstrijden worden uitgebracht worden in Mariahout gestald. De overige dieren zijn bij een agrarisch bedrijf te Sterksel ondergebracht.

Ten behoeve van de toekomstige bedrijfsopzet is door betrokkenen een bedrijfsplan opgesteld. Hierin wordt uitgegaan van een doorgroei naar een tiental dressuurpaarden annex fokmerries en van maximaal een 18-tal jonge paarden.

In de bedrijfsopzet wordt uitgegaan van het jaarlijks fokken van een vier- vijftal veulens, die in beginsel zullen worden opgefokt tot een leeftijd van drie à vier jaar waarna de dieren in training zullen worden genomen. De jonge merries kunnen voorafgaand aan de sportcarrière in samenhang met de training een veulen voortbrengen. Voor de merries die voluit in de sport worden uitgebracht wordt uitgegaan van het spoelen van embryo's die elders bij draagmoeders zullen worden ingezet. Gedurende het opleidingstraject zullen de minder perspectiefvolle paarden worden verkocht. Het streven is om dieren te trainen tot Z-dressuur, waarna ze zullen worden verkocht of in mede-eigendom zullen worden ondergebracht bij een sportstal.

In het bedrijfsplan wordt uitgegaan van een tweetal nevenactiviteiten. Dit betreft met name het aanbieden van stageplaatsen aan jonge ruiters die gebruik kunnen maken van de accommodatie en hun eigen paard ter plaatse kunnen stallen.

Daarnaast wordt tijdens de aanvangsfase van de bedrijfsvoering, aangezien in die fase de stalcapaciteit nog niet volledig zal worden benut, uitgegaan van het stallen van enkele (sport-)paarden van derden die getraind zullen worden.

In de bedrijfseconomische uitwerking wordt uitgegaan van de verkoop van een substantieel aantal paarden in het hogere marktsegment. Hoewel betrokkenen deze bedrijfsdoelstelling realistisch achten hebben ze de operationele bedrijfsvoering ook doorgerekend met aanzienlijk lagere opbrengsten waarbij de verkoop gericht is op het middensegment. Hieruit blijkt dat ook in dat geval tot een kostendekkende bedrijfsexploitatie kan worden gekomen.

Advies

Het voorliggende verzoek betreft de vestiging van een paardenhouderijbedrijf aan de Lieshoutseweg 76 te Helmond. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen overweegt dienaangaande het volgende. Uit de informatie van uw gemeente blijkt dat de Lieshoutseweg 76 een locatie betreft waarmee in 2002 is deelgenomen aan de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. De locatie heeft de aanduiding "sanerings- en verplaatsingslocatie – RBV" en de rechtstreeks werkende regels rondom RBV zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2014 zijn van toepassing. Op grond van artikel 31.1 van de Verordening Ruimte dient een bestemmingsplan voor dergelijke locaties te voorzien in een passende herbestemming.

De locatie Lieshoutseweg 76 heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied Helmond" de bestemming "agrarisch-agrarisch bedrijf". De bestemming voor de zone rondom het agrarisch bouwvlak is door de Raad van State vernietigd. In deze zone herleeft de voorheen geldende bestemming "agrarisch bouwvlak" met de subbestemming "intensieve veehouderij".

Tegen deze achtergrond legt uw gemeente de vraagstelling voor of sprake zal zijn van een productiegericht paardenhouderijbedrijf dat volwaardig en levensvatbaar zal zijn.

Beoordeling

Een productiegerichte paardenhouderij wordt in het bestemmingsplan "Buitengebied Helmond" omschreven als "een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden".

De Adviescommissie constateert dat de voorgenomen bedrijfsvoering enerzijds gericht zal zijn op het fokken van veulens en het opfokken van paarden, en dat deze anderzijds gericht zal zijn op het trainen en africhten van paarden. In bedrijfseconomisch en arbeidstechnisch opzicht zal het zwaartepunt van de voorgenomen bedrijfsvoering, in verband met het langjarig opleiden van paarden, gelegen zijn bij het functioneren als trainingsstal.

De in het bedrijfsplan beschreven bedrijfsvoering kan eenduidig als een productiegerichte paardenhouderij worden beschouwd.

Ten aanzien van de volwaardigheid en de levensvatbaarheid van de bedrijfsvoering merkt de Adviescommissie het volgende op. Zoals ook in de onderbouwing van de initiatiefnemers wordt aangegeven zullen de uiteindelijke verkoopprijzen sterk afhankelijk zijn van de (wedstrijd-)prestaties van de paarden. De te zijner tijd te vermarkten paarden dienen deels nog te worden geboren en dienen, voor zover ze reeds geboren zijn, nog te worden opgeleid. Tot heden zijn geen verkopen gerealiseerd die als referentie kunnen dienen, en zijn de verwachte verkoopprijzen een inschatting.

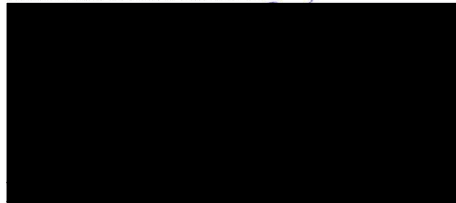
De Adviescommissie constateert dat de initiatiefnemers in hun bedrijfseconomische opzet rekening houden met de mogelijkheid dat de paarden tegen beduidend lagere bedragen verkocht zullen worden. In de situatie dat de paarden op een lager niveau presteren, zullen de opgeleide dieren ook jonger worden verkocht en eerder het bedrijf verlaten. In dat geval zullen niet alleen de bedrijfsopbrengsten lager zijn, maar zullen ook de kosten en met name de arbeidskosten van de meerjarige training van de paarden naar rato dalen. Wel moet er bij het eerder verkopen van paarden in een lager segment rekening mee worden gehouden dat de bedrijfsvoering in een dergelijke situatie niet de omvang zal ontwikkelen van een volwaardig paardenhouderijbedrijf.

Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat, ook bij een lagere trainingsintensiteit en het opleiden tot een gemiddeld genomen lager kwaliteitsniveau dan in het bedrijfsplan is geschetst, tot de exploitatie van een levensvatbaar paardenhouderijbedrijf kan worden gekomen. De voorgenomen bedrijfsopzet zal zonder meer een bedrijfsmatig karakter hebben en heeft voldoende perspectief op continuïteit van de 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



secretaris