

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Nuenen
t.a.v. Mw. A. Theunissen,
medewerker beleidsuitvoering ruimtelijke ontwikkeling

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk
e-mail, A. Theunissen

Ons nummer
BA9786

Datum
20 oktober 2022

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 31 augustus 2022, inzake het verzoek van de heer P. Maas, Stad van Gerwen 9a te Nuenen, delen wij u het volgende mede.

Op 3 oktober 2022 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een bedrijfsbezoek gebracht aan de Stad van Gerwen 9a te Nuenen. Op basis van aldaar gevoerd overleg met de heer P.(Patrick) Maas, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

Het agrarisch bedrijf aan de Stad van Gerwen 9 behoort toe aan de heer P. (Pieter) Maas (80 jaar). De bedrijfsvoering is, mede met het oog op de overdracht van het onroerend goed, ondergebracht in een vennootschap onder firma tussen de heer P. Maas, zijn echtgenote, en zijn kinderen waaronder Patrick Maas (7-9-1974). De bedrijfslocatie aan de Stad van Gerwen betrof tot circa vijf/zes jaar geleden de exploitatie van een melkveehouderijbedrijf. Sinds de beëindiging van de melkveehouderij worden enkele tientallen stuks vrouwelijk jongvee gehouden, hetgeen momenteel 23 stuks vrouwelijk vleesvee betreft dat wordt gehouden van circa ½ jaar tot een slachtrijs gewicht.

Het bedrijf is gevestigd op een bedrijfskavel van circa 4½ ha. Aan de overzijde van de weg is 8 ha gelegen, en op afstand liggen kavels van 4½ en 2 ha. In totaal betreft dit 19 ha inclusief de ondergrond van de bedrijfslocatie en betreft dit circa 18 ha landbouwgrond. In de afgelopen jaren werd de grond merendeels verhuurd voor teelten zoals aardappelen, suikerbieten en voederbieten, cichorei, wortelen en uien. Daarnaast vond de teelt van gras en maïs plaats.

De bedrijfsbebouwing bestaat uit een bedrijfswoning (Stad van Gerwen 9 en gebouwd in 2009) met bijgebouw, twee gekoppelde stallen, een voormalige kalverenstal, een werktuigenberging annex veestalling, een kleine berging en een sleufsilo. Aan de overzijde van de weg liggen eveneens voeropslagen op een gekoppeld deel van het bouwvlak.

De beide gekoppelde stallen (een melkveestal van circa 910 m² en een jongveestal van circa 560 m²) waren in gebruik als ligboxenstal voor melkvee en voor de huisvesting van jongvee, van nuchter kalf tot drachtige vaars. De jongveestal is in 2021 voorzien van een nieuw asbestvrij dak, en in het voorgedeelte hiervan is een afgescheiden berging met sanitair ingericht. De oorspronkelijke melkveestal heeft nog een asbesthoudend dak. In beide stallen is in hoofdlijnen de oorspronkelijke stalinrichting/stalindeling nog aanwezig.

De voormalige kalverenstal (circa 455 m²) is in 2020 voorzien van een nieuw dak, is uitgevoerd met een vlakke betonvloer en in de zijgevel zijn een aantal overheaddeuren aangebracht. Het gebouw is merendeels verhuurd aan een bouwbedrijf voor de opslag van bedrijfsbenodigdheden.

De bedrijfsloods (circa 765 m²) aan de achterzijde is merendeels in gebruik als machineberging; het middelste gedeelte betreft een afgesloten loodsgedeelte en wordt verhuurd voor stalling. In het oostelijke gedeelte van de loods is een potstal ingericht waarin het vleesvee wordt gehuisvest en wordt gevoerd.

Op het bedrijf is mechanisatie aanwezig in de vorm van drie tractoren (een courante trekker met voorlader en twee oude tractoren), hooibouwmachines, grondbewerkingsmachines, beregeningshaspel, vierwielige wagen, twee kiepers en kleinere (aanbouw-)werktuigen.

Van de langgevelboerderij is na de bouw van de nieuwbouwwoning het oorspronkelijke woongedeelte gesloopt. In het resterende pand met een lengte van circa 24 meter is een mantelzorgwoning vergund en is bed- en breakfast vergund. Patrick Maas bewoont met zijn partner de mantelzorgwoning. Het overige gedeelte van het pand is in gebruik als berging.

Patrick Maas exploiteert onder de naam Semelko een transportbedrijf, waartoe op het bedrijventerrein in Uden een bedrijfslocatie in gebruik is. Dit bedrijf beschikt over drie vrachtauto's waarmee dag en nacht melk wordt opgehaald bij melkveehouders, over twee jeeps met aanhangers waarmee kadavers worden opgehaald en over een vrachtauto voor transport voor een bierfabrikant. Bij het bedrijf zijn 12 tot 14 medewerkers werkzaam.

Plan

Patrick Maas lichtte toe dat het de bedoeling is dat hij de bedrijfslocatie met alle bedrijfsgebouwen en het landbouwperceel ten oosten hiervan overneemt van zijn vader. In totaal betreft dit een perceelsgedeelte van circa 3½ ha. Zijn vader behoudt de woning Stad van Gerwen 9 met het perceel aan de achterzijde, hetgeen in totaal circa 1.1 ha betreft.

Van de overige gronden is in dit stadium nog niet duidelijk of dat de exploitatie hiervan in de vof tussen ouders en kinderen blijft, dan wel dat deze worden toebedeeld/overgenomen door zijn broer en zus.

In het kader van de splitsing van de bedrijfslocatie is het verzoek ingediend om de huidige bedrijfswoning aan de Stad van Gerwen 9 middels de verruimde ruimte voor ruimte regeling om te zetten naar een reguliere woonbestemming. In samenhang hiermee wordt verzocht om de huidige mantelzorgwoning te bestemmen als bedrijfswoning voor het bedrijf.

Patrick Maas lichtte toe dat het toekomstbeeld van hem en zijn partner is gericht op de opstart met een paardenhouderij. Dit betreft de exploitatie van een pensionstal waarbij de huisvesting van paarden wordt aangeboden en waarbij voorzieningen ter beschikking zullen worden gesteld voor zowel recreatief rijden als voor de meer op wedstrijden en training gerichte ruiter.

Qua ruimtegebruik op de bedrijfslocatie is het de bedoeling om de ligboxenstal in te korten tot de lengte van de jongveeststal, hetgeen circa 32 meter bedraagt. Het plan is om aan de oostzijde van deze stallen een binnenbak te bouwen die dezelfde lengte heeft als deze stallen en derhalve een afmeting krijgt van 20 x 32 meter. Aan de achterzijde van de loods zijn trainingsvoorzieningen gepland in de vorm van een longecirkel, een stapmolen en een ruime buitenbak (circa 20 x 60 meter). De stallen zullen worden ingericht voor de huisvesting van paarden.

De potstal in de loods zal in gebruik worden genomen als overdekte mestopslag. Zowel de loods als de opslagruimte in de voormalige kalverenstal zullen worden gebruikt voor de toekomstige bedrijfsvoering. Enerzijds zullen in de loods landbouwwerktuigen worden gestald en kan hierin de opslag van hooi en stro plaatsvinden, anderzijds kan de huidige verhuurde opslagruimte worden gebruikt voor het inpandig stallen van paarden-trailers van pensionklanten.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van 45 paarden (35 volwassen paarden en 10 opfokpaarden). Tevens wordt in de ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van 3½ ha boomkwekerij. Uit overleg blijkt dat er geen plan is om een bedrijfsvoering in de boomkwekerij op te starten. Voorts werd toegelicht dat naar verwachting vooralsnog het huidige gebruik van de landbouwgronden zal worden voortgezet.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het ingediende plan betreft de wijziging van de bestemming aan de Stad van Gerwen 9/9a. Het huidige gekoppelde deel van het bouwvlak met de voeropslagen komt te vervallen en deze voeropslagen worden gesaneerd. Het agrarisch bouwvlak aan de Stad van Gerwen 9 zal worden gesplitst in een bouwvlak voor de paardenhouderij en een bouwvlak met een woonbestemming. Aan de Adviescommissie wordt het toekomstperspectief en de volwaardigheid van een paardenhouderijbedrijf aan de Stad van Gerwen 9a voorgelegd.

Een volwaardig (agrarisch) bedrijf betreft een (agrarisch) bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht, waarmee een daarbij passend jaarinkomen kan worden verworven, en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd.

De Adviescommissie constateert dat de toekomstige bedrijfsvoering blijkt uit een globale beschrijving zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van Van Santvoort Advies en uit het gevoerde overleg met de initiatiefnemer. Een bedrijfsplan waarin de bedrijfsvoering is uitgeschreven, waarin investeringen in beeld worden gebracht en waarin een financiële prognose van de toekomstige bedrijfsvoering is gemaakt, is niet aanwezig. Om die reden kan niet specifiek op basis van de uitgangspunten zoals deze aan de orde zijn voor de Stad van Gerwen 9a worden beoordeeld of de toekomstige bedrijfsvoering die van een volwaardig bedrijf zal betreffen.

Op basis van de beschikbare gegevens en het gevoerde overleg blijkt dat de toekomstige bedrijfsvoering gericht zal zijn op de exploitatie van een pensionstal. Dit houdt in dat aan paardenhouders huisvesting, verzorging, trainingsfaciliteiten en eventuele overige diensten zoals de inpandige stalling van trailers wordt aangeboden. Een dergelijke bedrijfsvoering betreft geen agrarisch bedrijf zoals omschreven in het bestemmingsplan, aangezien het geen bedrijfsvoering betreft die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren. Een pensionstal is een agrarisch verwante bedrijfsvoering die een buitengebied gebonden karakter heeft en die in ruimtelijk opzicht in het kader van de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie afweegbaar is.

De Adviescommissie constateert dat in de toekomstige bedrijfsopzet aan de Stad van Gerwen 9a bij de verbouwing van de rundveestallen meer dan 1000 m² beschikbaar zal zijn voor de huisvesting van paarden, dat trainingsvoorzieningen aanwezig zullen zijn in de vorm van een binnenbak, een buitenbak, stapmolen en longecirkel, en dat met de loods en de voormalige kalverenstal in ruime mate bebouwing voor stalling en opslag aanwezig zal zijn. Dergelijke ruimtelijke voorzieningen maken de locatie aantrekkelijk voor paardenhouders die trainingsfaciliteiten waarderen en dragen bij aan het verdienmodel van de pensionstal.

De Agrarische Adviescommissie is van oordeel dat de ruimtelijke faciliteiten aan de Stad van Gerwen 9a zodanig van aard en omvang zullen zijn dat de ontwikkeling van een volwaardig paardenhouderijbedrijf perspectiefvol is. De daadwerkelijke totstandkoming van een volwaardig bedrijf wordt bij deze ruimtelijke uitgangspunten in belangrijke mate bepaald door de inzet van de ondernemer(s) om het bedrijf tot ontwikkeling te brengen.

Graag ontvangen wij een kopie van de beslissing van de gemeente.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. Gerlings', written over a faint, light blue rectangular stamp.

H. Gerlings
secretaris