

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oisterwijk
t.a.v. Dhr. T. Lauwers
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening (Buitengebied)

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk
e-mail, T. Lauwers

Ons nummer
BA 9707

Datum
27 januari 2022

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 3 november 2021, inzake het verzoek van mevrouw M. Priems, Reedijk 6 Moergestel, delen wij u het volgende mede.

Op 6 december 2021 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan de Reedijk 6 te Moergestel bezocht. Aldaar heeft overleg plaatsgevonden met mevrouw M. Priems-Versteden en met haar dochter Maaïke Priems. Op basis van dat overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

Mevrouw M. Priems (29-9-1960) woont aan de Reedijk 6 te Moergestel. Op deze locatie werd tot voor kort een varkenshouderijbedrijf geëxploiteerd. Het afgelopen jaar zijn de varkensstallen gesloopt in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken.

De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met inpandige berging, twee voormalige veestallen van circa 8 x 24 meter en een veldschuur van circa 12 x 15 meter. Verder is een aanwezige buitenbak van circa 20 x 60 meter (zelfde lengte als de eertijds aanwezige stallen) gehandhaafd.

Het bedrijf is gevestigd op een bedrijfskavel van circa 1¼ ha.

Van oudsher worden op het bedrijf kleinschalig een aantal paarden gehouden, hetgeen mede verband houdt met de liefhebberij van gezinsleden voor de paardenhouderij. Momenteel worden ter plaatse drie volwassen merries en een viertal opfokpaarden gehouden. Twee recent aangekochte merries zijn inmiddels drachtig.

In één van de voormalige veestallen zijn 6 ruime paardenboxen ingericht. De andere voormalige veestal is aan de voorzijde in gebruik als garage, en betreft voor het overige een open opslagruimte waarin enkele kleinschalige machines, zoals een miniloader, worden gestald.

In samenhang met de sloop van de varkensstallen zijn ook de asbestdaken van de te handhaven bebouwing gesaneerd en vervangen door sandwichpanelen.

Verzoek

Het ingediende verzoek betreft de herontwikkeling van het bedrijf als paardenhouderijbedrijf. Bij deze herontwikkeling is Maaïke Priems (17-4-1986) betrokken als toekomstig ondernemster. De bedoeling is dat zij de paardenhouderij activiteiten aan de Reedijk 6 in de toekomst vorm gaat geven.

Maaïke Priems heeft op mbo-4 niveau een opleiding gevolgd als instructrice paardenhouderij en heeft tevens een mbo-opleiding gevolgd als paraveterinair. Zij is beroepshalve niet werkzaam in de paardenhouderij, maar is naast haar dagelijkse werkzaamheden wel actief in de paardenhouderij. Zij beschikt op haar woonlocatie in Baarschot over enkele rijpaarden, brengt paarden uit op wedstrijden, en geeft wekelijks een viertal privélessen op de locatie van een opdrachtgever. Maaïke kan paarden uitbrengen tot op Z-niveau.

Het ingediende verzoek gaat uit van de nieuwbouw van een gebouw van circa 25 x 40 meter. In de vergunning-aanvraag wordt uitgegaan van het uitbreiden van het aantal paarden van 10 naar 95 paarden. Dit betreft 65 volwassen paarden in de nieuwbouw, 5 volwassen paarden in één van de voormalige veestallen, 5 paarden in een nog op te richten schuilgelegenheid, en 20 opfokpaarden in de andere voormalige veestal.

Aanliggend aan de nieuwbouw zijn een aantal paddocks met zandbodem ingetekend om de paarden binnen de beperkte ruimte van 1¼ ha van de vestigingskavel enige beweging te kunnen bieden.

Uit overleg met Maaïke Priems blijkt dat zij voor het toekomstig gebruik van de nieuwbouw uitgaat van een rijbak van 20 x 40 meter met aan één zijde 10 tot 12 paardenstallen. Voor het bedrijf als geheel gaat zij, in combinatie met het gebruik van de huidige veldschuur en een buitenstal, uit van 30 tot maximaal 36 paarden. Dit betreft in hoofdlijnen één of twee fokmerries waarvan de nakomelingen worden opgefokt, een drietal jonge paarden dat door Maaïke zal worden getraind, en voor het overige pension- annex pensioenpaarden, waarvoor derhalve een maandelijkse vergoeding in rekening kan worden gebracht.

Maaïke gaf aan dat zij ter plaatse enkele rijpaarden van derden wenst op te leiden, en dat de bedrijfsvoering als pensionstal gericht zal zijn op ruiters die waarde hechten aan de beschikbaarheid van een trainingsfaciliteit.

In het gevoerde overleg is over de overname van de bedrijfslocatie door Maaïke gesproken. Deze overname dient in financieel en juridisch opzicht nog te worden uitgewerkt. In dit stadium is er geen samenwerkingsverband en is niet duidelijk op welke wijze de overname van de locatie en toekomstige investeringen geregeld zullen worden.

Maaïke lichtte toe dat zij, mede gelet op de toekomstige aankoop van de bedrijfslocatie, wenst te starten met de voorzieningen die nu aanwezig zijn aan de Reedijk 6. In die opzet zal het de combinatie van haar huidige baan en het opleiden van enkele paarden betreffen. Van de huidige buitenbak zal de waterdoorlatendheid worden verbeterd. De definitieve besluitvorming omtrent de bouw van een binnenrijhal zal plaatsvinden na uitwerking van de financiële aspecten van de overname.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het ingediende verzoek omvat de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie aan de Reedijk 6 te Moergestel. In dat kader hebben de initiatiefnemers het voornemen kenbaar gemaakt om de bedrijfsbebouwing met circa 1000 m² uit te breiden, en is er een vergunningaanvraag voorbereid waarin wordt uitgegaan van het houden van 95 paarden.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de volgende begripsbepalingen opgenomen:

volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste één volledige arbeidskracht die een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vindt (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen, de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste een halve arbeidskracht (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

Onder het begrip agrarisch bedrijf worden een aantal vormen van bedrijfsvoering onderscheiden waaronder een paardenhouderij.

paardenhouderij:

het fokken van paarden, het houden, stallen of africhten van paarden ten behoeve van de vlees- en / of melkproductie, handel en / of de gebruiksgericte paardenhouderij;

Toekomstige bedrijfsvoering

De Adviescommissie constateert dat de vergunningaanvraag enerzijds en de schriftelijke en mondelinge toelichting van Maaïke Priems anderzijds niet met elkaar corresponderen. Bij de bouw (op termijn) van de bedrijfsruimte gaat de initiatiefneemster uit van een binnenrijhal in combinatie met een 10/12 paardenstallen, en in totaal houden van het houden van een 30/36-tal paarden aan de Reedijk 6.

Dit correspondeert niet met de aanvraag zoals die door Agramatic is voorbereid, en waarin wordt uitgegaan van in totaal 95 paarden. In die opzet wordt de nieuwbouw volledig in gebruik genomen als paardenstal.

De Adviescommissie merkt op dat een aantal van 95 paarden, te houden op een bedrijfslocatie van 1¼ ha, een erg hoge dierbezetting betreft in relatie tot de mogelijkheden voor het bieden van beweging aan de paarden. Ook is in die opzet niet duidelijk wat de bedrijfsvoering c.q. het verdienmodel zou zijn bij een dergelijk aantal paarden.

De Adviescommissie constateert dat de door Maaïke Priems geschetste toekomstige bedrijfsopzet in beginsel een realistische en haalbare bedrijfsopzet betreft. De te verwachten geleidelijke opstart en het gegeven dat de rijhal met paardenstallen wellicht in een later stadium zullen worden opgericht doen niet af aan deze conclusie. De Adviescommissie is wel van mening dat, gelet op het feit dat Maaïke Priems de toekomstige ondernemer is die de bedrijfsopzet vorm zal geven, de toekomstige overname van de bedrijfslocatie nader uitgewerkt en geregeld dient te worden.

Voor de beschreven toekomstige bedrijfsopzet gaat de Adviescommissie vooralsnog uit van een bedrijfsomvang die niet de omvang heeft van een volwaardig agrarisch bedrijf maar die wel de omvang heeft van een reëel agrarisch bedrijf.

Voor wat betreft de planologische duiding van de toekomstige bedrijfsvoering constateert de Adviescommissie dat deze bedrijfsvoering een samenspel betreft van pension-/pensioenstal, training van paarden en enige fokkerij/opfok van paarden.

In het provinciaal ruimtelijk beleid wordt het begrip overig agrarisch bedrijf omschreven als een agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt. In dit geval betreft het een overig agrarisch bedrijf.

In het vigerend bestemmingsplan is het begrip paardenhouderij zodanig ruim geformuleerd dat een breed scala aan activiteiten in de paardenhouderij hiertoe behoren. Specifiek voor de toekomstige activiteiten aan de Reedijk 6 geldt dat deze passen binnen hetgeen in de begripsbepaling van paardenhouderij is opgenomen. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is van mening dat een bestemming als agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding paardenhouderij het meest passend is voor de bedrijfslocatie aan de Reedijk 6 te Moergestel.

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

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris