

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Rucphen
t.a.v. R. Bendijk, B. Blokzijl
Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling

(verzonden per e-mail)

Uw kenmerk
e-mail, R. Bendijk

Ons nummer
BA 9672

Datum
6 juli 2021

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 1 juni 2021, inzake het verzoek van de heer M. Sonneveld, Oosteindseweg 77 te Rucphen, delen wij u het volgende mede.

Op 22 juni 2021 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan de Oosteindseweg 77 te Sprundel bezocht. Op basis van aldaar met de heer M. Sonneveld gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

Mitchel Sonneveld (6-5-1987) heeft een opleiding gevolgd in het real estate management. Hij is werkzaam als projectmanager bij Vrolijk Bouwbedrijf en houdt zich bezig met de ontwikkeling en bouw van bedrijfsmatig onroerend goed. Zijn partner Loes Kivits (13-5-1991) is parttime werkzaam bij dierenartsenpraktijk De Postbaan en is parttime werkzaam bij een paardensportbedrijf.

M. Sonneveld en L. Kivits hebben onder ontbindende voorwaarden de agrarische bedrijfslocatie aan de Oosteindseweg 77 te Sprundel aangekocht. Deze locatie is op een afstand van circa ½ km gelegen van de ouderlijke locatie van M. Sonneveld aan de Galgelstraat 6 te Sprundel.

Het vestigingsperceel aan de Oosteindseweg 77 is 3.2 ha groot. De aanwezige bebouwing bestaat uit de oorspronkelijke boerderij, een veldschuur, een mestilo en een oude betonplaat. De boerderij dateert uit de jaren rond 1900, waarbij in latere periodes reparatie en deels vervanging van metselwerk van de buitengevels heeft plaatsgevonden. Het betreft een hoofdgebouw van circa 8 x 20 meter met een aanbouw van circa 5 x 8 meter. Het geheel verkeert bouwkundig in slechte staat. Zo is een gedeelte van de ramen in het woongedeelte dichtgetimmerd en is in het stalgedeelte de aantasting van het hout zichtbaar. Van de woning is een gedeelte onbewoonbaar verklaard vanwege rot en het naar beneden komen van de houten zolderverdieping.

De veldschuur van circa 8 x 20 meter betreft merendeels een houten constructie die in mindere staat verkeert en die circa 30 jaar geleden is verlengd met twee stalen spanten. De mestilo van circa 180 kuub dateert uit eind jaren tachtig en beschikt blijkens mededelingen binnenkort niet meer over een keuringscertificaat dat vereist is om de silo te mogen gebruiken.

De aanliggend gelegen cultuurgrond is in gebruik als grasland.

M. Sonneveld en L. Kivits hebben deze locatie aangekocht onder de ontbindende voorwaarden van vergunningverlening en het uitvoeren van een bodemonderzoek waaruit blijkt dat ter plaatse geen verontreinigingen aanwezig zijn. De bedoeling is om de locatie per 15 december notarieel over te dragen aan de kopers.

Plan

Het plan van M. Sonneveld en L. Kivits is om aan de Oosteindseweg 77 op de locatie van de veldschuur een nieuwe woning te bouwen. Voor de voormalige boerderij wordt uitgegaan van de vervanging ervan door een nieuwbouwpand voor de paardenhouderij. Een nadere uitwerking hiervan dient nog plaats te vinden. Enerzijds kan dit de nieuwbouw van een loods van 400 m² betreffen, anderzijds wordt ook gesproken over een pand met een vergelijkbare omvang als de boerderij te weten circa 200 m².

Het plan is om ter plaatse voor derden een aantal veulens op te fokken van een leeftijd van circa ½ jaar (gespeend) tot een leeftijd van circa 3 jaar, waarna de jonge paarden door de eigenaren zadelmak zullen worden gemaakt. Aangegeven wordt dat dit de opfok van 2 tot 3 veulens per jaargang betreft. De opfokpaarden zullen circa 2½ jaar op het bedrijf verblijven.

M. Sonneveld lichtte toe dat hij verwacht door de kleinschalige opzet een hogere vergoeding te kunnen ontvangen dan regulier voor de opfok van veulens gebruikelijk is. De dieren zullen per jaargang inpandig over een groepshoek van bijvoorbeeld 4 x 4 meter beschikken en aan de dieren zal in ruime mate beweiding worden aangeboden, waardoor ze vrij veel buiten zullen zijn. Bij mindere weersomstandigheden functioneert de binnenstal ook als schuilgelegenheid. Toegelicht wordt dat, indien deze opzet succesvol blijkt, gezien kan worden of extra grasland kan worden gehuurd en meer paarden kunnen worden opgefokt.

Uit het gevoerde overleg blijkt dat de locatie aan de Oosteindseweg 77 door M. Sonneveld en L. Kivits wordt aangekocht als privépersonen. De aankoop van de locatie en de investeringen in de bebouwing vinden niet plaats vanuit een bedrijf; de initiatiefnemers worden geen ondernemers voor de inkomstenbelasting.

M. Sonneveld is in het verleden actief geweest als springruiter en beschikt net als L. Kivits over een eigen paard waarmee recreatief wordt gereden. Deze paarden worden momenteel gestald op de ouderlijke locatie van M. Sonneveld aan de Gagelstraat 6 alwaar ook een buitenbak beschikbaar is.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het ingediende verzoek betreft de wijziging van de bestemming agrarisch-veehouderij aan de Oosteindseweg 77 naar een bedrijfsbestemming in de paardenhouderij.

De Adviescommissie constateert dat in de planvorming wordt uitgegaan een opzet waarbij, naast de eigen recreatiepaarden, jaarlijks twee tot drie veulens zullen worden opgezet en gedurende 2½ jaar zullen worden opgefokt. Ten aanzien van een te bouwen ruimte daarvoor merkt de Adviescommissie op dat een ruimte van 200 m² op zich voldoende mogelijkheden biedt voor de stalling van het voorgenomen aantal paarden en de benodigde ruimte voor voeropslag en toebehoren.

De voorgenomen activiteiten zijn op grond van het aantal paarden, de hoedanigheid ervan en de arbeidsbehoefte die dit vergt, erg kleinschalig van opzet. Deze bedrijfsopzet in de paardenhouderij wordt in fiscaal en bedrijfs-economisch opzicht niet ondergebracht in een bedrijf. Een omvang waarbij gemiddeld 6 tot 8 opfokpaarden aanwezig zijn moet gezien worden als een vorm van bijverdienste naast een reguliere dienstbetrekking of werkzaamheden als zelfstandige.

De vraag is of bij een dergelijke kleinschalig opzet als nevenactiviteit de toekenning van een bedrijfsbestemming gericht op de paardenhouderij het meest passend is.

De Adviescommissie constateert dat bij een dergelijke kleinschalige houderij van paarden het hoofdgebruik van de locatie aan de Oosteindseweg 77 ondubbelzinnig is gericht op de woonfunctie. Om die reden geeft de Adviescommissie uw gemeente in overweging om bij de aanpassing van de bestemming de gebruiksmogelijkheden in de paardenhouderij vanuit de wonen-plus gedachte te benaderen.

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 grid background.

H. Gerlings
secretaris