

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Roermond
Postbus 900
6040 AX ROERMOND

Uw kenmerk
e-mail, D. Heesakkers

Ons nummer
OPR 028

Datum
4 juni 2015

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 5 mei 2015, inzake het verzoek van mevrouw S. Hendrickx, Thuserhof 22 Asenray, delen wij u het volgende mede.

Op 8 mei en 3 juni 2015 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een bedrijfsbezoek gebracht aan de locatie Thuserhof 22 te Asenray. Op basis van gevoerd overleg met mevrouw S. Hendrickx, en met haar adviseurs Fr. Schreurs en G. Nabben van Aelmans Advies, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Situatie

Mevrouw S. Hendrickx is woonachtig aan de Thuserhof 22 te Asenray. Deze locatie betreft een burgerwoonbestemming alwaar van oudsher een woonhuis met bijgebouw aanwezig is. In het bijgebouw zijn vijf paardenboxen ingericht. Het geheel is gelegen op een perceel van 0.86 ha. In juni 2013 heeft mevrouw S. Hendrickx een gebouw van 28½ x 48 meter gerealiseerd. Hierin zijn een binnenbak van 20 x 40 meter, tien paardenboxen (5 boxen van 3x4 meter en 5 boxen van 3x3 meter), zadelkamer, enige opslagruimte en een kantine ondergebracht.

Op korte afstand beschikt zij aan de Thuserhof over een drietal in de directe nabijheid van elkaar gelegen percelen met een gezamenlijk oppervlakte van 0.49 ha. Hierop zijn twee gebouwtjes aanwezig met daarin respectievelijk twee en drie stallen voor paarden. Aan de overzijde van de Thuserhof 22 beschikt zij over een huurperceel ter grootte van circa 0.55 ha. Ook op dit perceel zijn twee gebouwtjes aanwezig met respectievelijk twee stallen en een groepshok. In de weilanden zijn hooiruiven aanwezig voor het bijvoeren van hooi/voordroogkuil.

Besluitvormings traject

Bij besluit van 21 februari 2013 heeft de raad het bestemmingsplan 'Thuserhof 22' vastgesteld. Op 30 mei 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een gebouw van 28½ x 48 meter, welk gebouw zoals aangegeven in juni 2013 is gerealiseerd.

In genoemd bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning zijn de tien paardenboxen, vanwege het destijds ontbreken van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, niet opgenomen.

Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. Dit beroep heeft geleid tot een tussenuitspraak van de AbRS van 15 januari 2014 en een einduitspraak van 10 september 2014. In de einduitspraak overweegt de Afdeling dat geen grond bestaat voor het oordeel dat de volwaardigheid van het bedrijf geen toetsingscriterium is. Daarnaast wordt overwogen dat onvoldoende is gemotiveerd waarom het al dan niet realiseren van paardenstallen in de rijhal niet van invloed is op de volwaardigheid van het bedrijf. Voorts is tegen de verleende omgevingsvergunning bezwaar bij uw gemeente, beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling ingesteld. In haar uitspraak van 8 april 2015 heeft de Afdeling het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond verklaard, waardoor de omgevingsvergunning voor de rijhal is vernietigd.

Per 17 juli 2014 is een NB-wet vergunning verleend voor het houden van 10 volwassen paarden ouder dan 3 jaar, 8 volwassen pony's ouder dan 3 jaar, en 4 pony's in de opfok jonger dan 3 jaar. Inmiddels is ook een herzien bestemmingsplan 'Ponyhof Femke' in voorbereiding. In dit herzien bestemmingsplan is ook het stallen van paarden en pony's in de paardenboxen opgenomen.

Bedrijfsvoering

Mevrouw S. Hendrickx is al van jongs af aan als ruiter actief in de paardenhouderij. Zij heeft tot op Z-niveau paarden uitgebracht in de dressuursport en heeft aangespannen gereden. Zij beschikt over een instructeurdiploma en is tot op landelijk niveau actief geweest als jurylid bij paardensportevenementen. In het verleden heeft zij met regelmaat paarden/pony's aangekocht, zadelmak gemaakt en/of opgeleid en vervolgens weer verkocht.

Mevrouw S. Hendrickx is in 2010 vanuit een hobbymatige paardenhouderij gestart met vooral het geven van rijlessen. Hiertoe werd gebruik gemaakt van een buitenbak die aan de Thuserhof 22 was gelegen op de locatie waar nu de rijhal is gebouwd. Over de afgelopen jaren zijn de activiteiten geleidelijk aan ontwikkeld tot de huidige omvang.

Momenteel beschikt zij over 2 paarden, te weten een hengst en een ruiter, en 12 pony's, te weten een pony in de opfok en vooral lespony's. In de afgelopen jaren zijn diverse lespony's mede benut als fokpony en zijn enkele veulens gefokt, over de afgelopen twee jaar heeft dit niet meer plaatsgevonden.

Het lesgeven richt zich zowel op groepen, als op individuele begeleiding. Op een aantal middagen door de week en op zaterdag wordt momenteel een 17 uur per week les gegeven. Dit betreft merendeels groepslessen. Daarnaast vindt de individuele begeleiding van zowel startende jonge ruiters plaats als de privé-instructie van meer gevorderde ruiters met een eigen paard. Bij de klanten die hun eigen paarden/pony's meebrengen kunnen zowel de kwaliteiten van het paard als die van de ruiter op een hoger niveau worden gebracht.

In eerste instantie vond dit lesgeven in de buitenlucht plaats waardoor weersomstandigheden lesuitval als gevolg van het niet berijdbaar zijn van de buitenbak konden veroorzaken.

Sinds het najaar van 2013 wordt gebruik gemaakt van de binnenbak in de nieuwbouw. De paardenstallen in deze nieuwbouw zijn niet in gebruik. Voor de huisvesting van de paarden/pony's wordt gebruik gemaakt van de bestaande oude schuur en van de diverse opstalletjes in de weilanden. In de weilanden worden de dieren ook in de buitenlucht bijgevoerd.

In deze bedrijfsvoering is deels de training en africhting van paarden/pony's verweven. Zo worden jonge dieren zadelmak gemaakt en ingereden, en worden enkele dieren met potentie doorgetraind tot op een hoger niveau. Aangezien deze laatste dieren reeds beschikken over een voldoende basisniveau voor het gebruik als les-/manegepony kunnen deze activiteiten worden gecombineerd.

Verzoek

Het verzoek van mevrouw S. Hendrickx omvat de legalisatie van de rijhal middels de vaststelling van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Ponyhof Femke' en de verlening van een omgevingsvergunning voor de gerealiseerde rijhal. Mevrouw S. Hendrickx gaf aan dat een bedrijfsvoering zonder rijhal en enkel met de beschikbaarheid van een buitenbak wezenlijke beperkingen met zich brengt als gevolg van de afhankelijkheid van de weersomstandigheden. Een goede begaanbaarheid van de rijbak is immers van belang voor de prestaties van de paarden/pony's.

Daarnaast heeft de beschikbaarheid van een binnenbak een positieve invloed op de toestroom van klanten aangezien op die wijze de zekerheid kan worden geboden dat het jaarrond een geschikte trainingsfaciliteit beschikbaar is en dat ongeacht de weersomstandigheden paard kan worden gereden. Bij een meer langdurige onderbreking van de training doet dit zowel bij de paarden/pony's als bij de ruiters afbreuk aan de trainingsopbouw en het beklijven van hetgeen reeds is opgedaan.

Voor de ontwikkeling van de bedrijfsvoering aan de Thuserhof 22 is door Aelmans Advies in samenwerking met mevrouw S. Hendrickx een per 22 mei 2015 gedateerd bedrijfsplan opgesteld. Hierin wordt, naast de beschrijving van de huidige situatie, met name ingegaan op de toekomstige bedrijfsvoering.

Uitgegaan wordt van het uitbreiden van het aantal lesklanten tot een honderdtal, de verhuur van de rijhal gedurende een tiental uren per week voor de vrije training door klanten, de pensionstalling (jaarrond) van een vijftal paarden/pony's, en het op jaarbasis zadelmak maken/trainen van een vijftal paarden/pony's gedurende een drietal maanden.

Toegelicht werd dat het bedrijf zich met de rijhal in combinatie met beperkte groepsgrootte van 5 à 6 ruiters per groep in positieve zin onderscheidt van andere bedrijven. Mevrouw S. Hendrickx gaf aan dat ook de situering van het bedrijf in het buitengebied een zekere aantrekkingskracht uitoefent op ruiters. In een bedrijfseconomische onderbouwing wordt een doorkijk gemaakt naar de toekomstige bedrijfsvoering en wordt in een prognose het bedrijfsresultaat inzichtelijk gemaakt.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. De vraagstelling van uw gemeente betreft of aan de Thuserhof 22 een paardenhouderijbedrijf zal ontstaan dat de omvang heeft van een volwaardig bedrijf. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het feit dat een gedeelte van de paarden niet op de bedrijfslocatie is gehuisvest.

Bestemming Thuserhof 22

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is voor de bedrijfskavel aan de Thuserhof 22 opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij;
- b. een gebruiksgerichte paardenhouderij en manege;

In de begripsbepalingen wordt een gebruiksgerichte paardenhouderij omschreven als "een paardenhouderij waar het rijden met paarden gericht is op de ruiter amazone, incl. spring- en dressuuractiviteiten, een en ander met paarden van het eigen bedrijf, maar ook met paarden van derden".

Een manege wordt omschreven als “een bedrijf, dat is gericht op het verzorgen en dresseren en trainen van paarden voor de ruitersport alsmede het geven van paardrijlessen”.

Een productiegerichte paardenhouderij wordt omschreven als “een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/ of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen (fokken), africhten en trainen en verhandelen van paarden”.

De Adviescommissie constateert dat het zwaartepunt van de bedrijfsvoering gelegen is en gelegen zal zijn bij het geven van paardrijlessen. Daarnaast zal de rijhal gebruikt worden voor vrije trainingen en zullen activiteiten zoals het africhten en trainen van paarden/pony's en pensionstalling plaatsvinden.

De Adviescommissie constateert dat de activiteiten van mevrouw S. Hendrickx zich bevinden binnen het kader zoals aangegeven in de bestemming gemengd van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Ponyhof Femke'.

Deze gemengde bestemming voor de Thuserhof 22, waarbij een gebruiksgerichte en een productiegerichte paardenhouderij en een manege zijn toegestaan, biedt ook op langere termijn ruime mogelijkheden om een breed scala aan activiteiten in de paardenhouderij te ontwikkelen en in te spelen op actuele ontwikkelingen in de paardenhouderij.

Bedrijfsvoering

De tien boxen in de rijhal zijn voldoende om in het kader van het lesgeven en trainen van paarden een efficiënt gebruik van de rijbak en een doelmatige bedrijfsvoering mogelijk te maken. Daarnaast kunnen in de vijf grotere paardenboxen van 3 x 4 meter, gelet op de ruime afmetingen ervan en gelet op de maatvoering van de pony's, twee pony's worden gestald. Middels een wegneembare tussenafscheiding kunnen deze paardenboxen desgewenst worden opgesplitst in twee afzonderlijke boxen zodat twee pony's ook gescheiden van elkaar kunnen worden gehuisvest.

De paarden/pony's in de diverse weilanden beschikken over voldoende schuilgelegenheid om ze daar, in combinatie met het voor zover nodig bijvoeren, het jaarrond te houden. Deze weilanden bevinden zich op een afstand van enkele honderden meters van de bedrijfslocatie waardoor het toezicht op de dieren, de uitwisseling ervan met paarden/pony's in de rijhal, of het gebruik van de in de weilanden gehouden dieren in de rijbak slechts een beperkte extra inspanning vraagt. Een dergelijke werkwijze doet geen wezenlijke afbreuk aan de mogelijkheden om een bedrijfstechnisch efficiënte bedrijfsvoering in de paardenhouderij uit te oefenen.

Volwaardig bedrijf

De door uw gemeente voorgelegde vraagstelling betreft of aan de Thuserhof 22 een volwaardig bedrijf zal ontstaan.

Onder een volwaardig bedrijf wordt een bedrijf verstaan dat een arbeidsbehoefte heeft van tenminste 1 arbeidskracht en waarbij in bedrijfseconomisch opzicht uit de bedrijfsvoering een passend inkomen wordt verworven.

Naast het bedrijfsbezoek, de mondelinge toelichting en hetgeen in het bedrijfsplan is neergelegd is aan de AAB inzicht verschaft in de lesadministratie. De Adviescommissie constateert dat mevrouw S. Hendrickx een bedrijfsvoering in de paardenhouderij heeft ontwikkeld die over de afgelopen jaren een voortgaande groei heeft laten zien.

De huidige bedrijfsvoering heeft een bedrijfsmatig karakter en kan, gelet op de arbeidsbehoefte en de bedrijfseconomische omvang, indicatief worden ingeschat op een omvang van de helft van de omvang van een volwaardig bedrijf. In relatie tot het rendement van de bedrijfsvoering merkt de Adviescommissie op dat het actuele bedrijfsrendement vooralsnog achterblijft als gevolg van de gepleegde initiële investeringskosten in de rijhal met paardenstallen in combinatie met de niet volledige bezetting van de rijhal en het niet in gebruik hebben van de paardenboxen in deze nieuwbouw.

Op grond van de competenties van mevrouw S. Hendrickx, de inhoud van het bedrijfsplan, en uitgaande van de beschikbaarheid en het gebruik van de rijhal met inpandige paardenstallen is de Adviescommissie van oordeel dat de ontwikkeling van de bedrijfsvoering aan de Thuserhof 22 tot de omvang van een volwaardig paardenhouderijbedrijf een reëel ontwikkelingsperspectief betreft.

Het bedrijf verkeert in een groeifase waarbij de laatste bouwkundige werkzaamheden deze winter zijn afgerond, de paardenboxen nog niet in gebruik zijn en marketing/werving nog ontplooid moet worden. Normaliter zal bij volledige ingebruikname van de rijhal met paardenstallen binnen een relatief kort tijdsbestek de bedrijfsvoering zich ontwikkelen tot een volwaardig bedrijf. Hierbij wordt meegewogen dat de huidige bedrijfsvoering reeds de omvang heeft van circa de helft van een volwaardig bedrijf en tot stand is gekomen onder de eerder geschetste beperkende omstandigheden. De bedrijfseconomische onderbouwing waaruit blijkt dat de toekomstige bedrijfsvoering een volwaardig inkomen zal genereren kan worden onderschreven als een realistische prognose.

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