

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Sint Anthonis
t.a.v. mw. M. van Liempt,
afd. Strategie & Ontwikkeling
Postbus 40
5845 ZG SINT ANTHONIS

Uw kenmerk
e-mail, M. van Liempt

Ons nummer
BA 9425

Datum
8 november 2018

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 13 september 2018, inzake het verzoek van mevrouw L. Jans en de heer M. Bloemen, Irenestraat 11 in Overloon, delen wij u het volgende mede.

Op 25 oktober 2018 heeft overleg plaatsgevonden tussen mevr. L. Jans (31 jaar), de heer M. Bloemen (28 jaar) en een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Voorts heeft telefonisch overleg plaatsgevonden met de heer E. Verbrugge van Van den Heuvel Makelaardij, de heer A. Klemans van ABAB Accountants en met de heer G. Peters van Reland Advies. Op basis van deze overleggen, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Beschrijving

De heer M. Bloemen en mevrouw L. Jans wonen aan de Irenestraat 11 te Overloon. De heer M. Bloemen is werkzaam als zelfstandig tegelzetter, mevrouw L. Jans is als paraveterinair/dierenartsassistente verbonden aan de dierenartsenpraktijk te Landhorst. Ze hebben onder ontbindende voorwaarden de bedrijfslocatie aan de Boxmeerseweg 20 te Oploo aangekocht. Dit betreft een perceel van 0.70 ha waarop een bedrijfswoning en twee (voormalige) varkensstallen aanwezig zijn. In de koopovereenkomst is opgenomen dat de verkoper de stallen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling sloopt en het perceel met enkel de bedrijfswoning overdraagt aan de koper. Iets meer dan 2000 m2 aan bedrijfsgebouwen zal worden gesloopt in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling, en twee aanbouwen aan de varkensstallen van tezamen 86 m2 zullen niet voor de Ruimte-voor-Ruimteregeling worden ingezet.

De oppervlakte van 86 m2 mag worden herbouwd als agrarische bedrijfsruimte. Daarnaast is er de mogelijkheid

om 100 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de woning te realiseren voor privédoeleinden. In totaal kan in deze opzet 186 m² aan bebouwing worden opgericht en zal deze oppervlakte als maximaal bebouwd oppervlak worden vastgesteld in het bestemmingsplan.

Plan

Het plan van L. Jans en M. Bloemen gaat uit van de oprichting van een kleinschalige paardenhouderij. In samenspraak met de heer A. Klemans van ABAB Accountants hebben de initiatiefnemers de toekomstige bedrijfsopzet uitgeschreven. Hierin wordt uitgegaan van het fokken, opfokken en africhten van IJslandse paarden

In de eindsituatie wordt uitgegaan van een dierstapel die bestaat uit 8 fokmerries en een 20-tal opfokpaarden annex africhtingspaarden. De opfokpaarden zullen in de zomerperiode hoofdzakelijk worden uitgeschaard. Vanaf driejarige leeftijd zullen de jonge paarden in africhting worden genomen en permanent aan de Boxmeerseweg 20 worden gehouden. Na het zadelmak maken en het bijbrengen van een aantal basisvaardigheden zullen de dieren worden verkocht. Toegelicht werd dat dergelijke paarden, gelet op het meer gematigde prijsniveau ervan, voor een breed publiek toegankelijk zijn. L. Jans lichtte toe perspectief te zien in de verkoop van jonge beleerde paarden aan de recreatieve ruiter.

In de voorgestelde bedrijfsopzet zullen op het huisperceel een bedrijfsgebouw worden opgericht, een rijbak van 20 x 40 worden aangelegd, en zal een paddock voor permanente uitloop worden afgerasterd. Qua gebouw gaan de initiatiefnemers uit van een gebouw van 10 x 25 meter waarin vijf individuele paardenboxen en een groepshok van 50 à 60 m² worden ingericht. Aan de voorzijde is alsdan 100 m² beschikbaar voor de opslag van voer, strooisel en paardenhouderijbenodigdheden, voor algemene stalling en opslag voor het bedrijf, en voor privégebruik voor het gezin van de initiatiefnemers. Met de maatvoering van dit gebouw wordt de maximaal toegestane oppervlakte van 186 m² overschreden.

Aanliggend aan het vestigingsperceel kan circa 1½ ha grond worden gehuurd van het naastgelegen varkenshouderijbedrijf. L. Jans lichtte toe van een oom diverse percelen grasland, oplopend tot een tiental ha, te kunnen gebruiken. Dit betreft de percelen die in de schriftelijke toelichting van ABAB Accountants zijn opgenomen. M. Bloemen lichtte toe dat zijn oom Jos Bloemen in de directe nabijheid over een agrarische bedrijfslocatie beschikt waar aanvullend stalling en opslag mogelijk is voor de op te starten bedrijfsvoering in de paardenhouderij.

L. Jans heeft zelf dressuur gereden tot op het niveau van M2, en heeft springpaarden gereden tot op Z-niveau. Momenteel beschikt ze niet over een eigen paard en rijdt ze recreatief paard bij een kennis.

In de voorgenomen bedrijfsvoering wordt uitgegaan van het jaarlijks fokken met een achttal merries. In de geboren veulens zal in de opfokperiode worden geselecteerd, zodat jaarlijks maximaal een viertal eigen opfokpaarden in training kan worden genomen. Als opstart met deze bedrijfsvoering wordt gedacht aan de aankoop van een drietal merries en een drietal jonge paarden.

Ten aanzien van de beperkte mogelijkheden voor het oprichten van bedrijfsruimte lichtten de initiatiefnemers toe dat IJslanders eenvoudiger dan andere paarden het jaarrond buiten kunnen worden gehouden in combinatie met een schuilgelegenheid, en dat elders gebruik gemaakt kan worden van bedrijfsruimte voor stalling en opslag.

Gewijzigd plan

Na het met de initiatiefnemers gevoerde overleg heeft overleg plaatsgevonden met hun adviseur de heer G. Peters van Reland. Na overleg met verkoper en initiatiefnemers/kopers heeft de heer G. Peters een gewijzigd plan ingediend. Dit plan gaat uit van het bouwen van een bedrijfsruimte van 500 m² en van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de woning.

In samenhang hiermee is door Van den Heuvel Makelaars per 1 november 2018 een taxatierapport opgesteld waarin de oppervlakte van de voor de varkenshouderij in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing wordt berekend. Toegelicht werd dat in verband met de deelname aan de gedoogregeling het achterste gedeelte van de rechterstal een aantal jaren geleden is ingericht voor opslagdoeleinden. Van de linkerstal is het voorste gedeelte (werkplaats en privé opslag) buiten beschouwing gelaten. Op basis van deze berekening bedraagt de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing voor de varkenshouderij 1512 m².

Zodoende wordt 500 m² aan bedrijfsbebouwing buiten de Ruimte-voor-Ruimteregeling gehouden en is deze oppervlakte aan bebouwing beschikbaar voor de toekomstige bedrijfsvoering van L. Jans en M. Bloemen.

In een nieuw te bouwen bedrijfsruimte van 500 m² (12½ x 40 meter) zullen acht individuele paardenboxen en twee groepshokken worden ingericht en is ruimte beschikbaar voor stalling en opslag.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. De huidige bedrijfsvoering van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Boxmeerseweg 20 wordt beëindigd. Het ingediende verzoek betreft de herontwikkeling van deze bedrijfslocatie voor een bedrijfsvoering als paardenbedrijf. De vraagstelling van uw gemeente betreft of sprake zal zijn van een reëel agrarisch bedrijf.

In het bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013 wordt een agrarisch bedrijf omschreven als “een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen of het houden van dieren”.

Een paardenfokkerij wordt omschreven als “een grondgebonden agrarisch bedrijf, gericht op het fokken en africhten van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven”.

Een paardenhouderij wordt omschreven als “een agrarisch verwant bedrijf in de vorm van een gebruiksgerichte paardenhouderij waar overwegend handelingen aan en/of met paarden worden verricht en die primair zijn gericht op het stallen, africhten, trainen en verhandelen van paarden, niet zijnde een manege”.

Allereerst merkt de Adviescommissie op dat het volume aan bedrijfsbebouwing van 86 m² waarvan in eerste instantie werd uitgegaan normaliter van onvoldoende omvang is om een bedrijfsvoering in de paardenhouderij te faciliteren en hieraan op langere termijn continuïteit te bieden.

Onderstaande advisering is gebaseerd op het gewijzigd ingediende plan dat uitgaat van 500 m² aan bedrijfsbebouwing, zoals dat ook met mevrouw Van Liempt van uw gemeente is besproken.

De voorgenomen bedrijfsvoering in de paardenhouderij, zoals omschreven in de schriftelijke toelichting van ABAB Accountants, is gericht op het fokken van veulens, het opfokken ervan en op de africhting van deze paarden. Een dergelijke bedrijfsvoering betreft de bedrijfsvoering van een paardenfokkerij.

Deze voorgenomen bedrijfsvoering heeft, gelet op de aantallen paarden en de overige aspecten van bedrijfsvoering, een bedrijfsmatig karakter. De omvang van deze bedrijfsvoering kan in bedrijfseconomisch en arbeidstechnisch opzicht worden ingeschat op de omvang van een kwart van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Tot slot merkt de Adviescommissie op dat er tijdens de planvorming een wijziging heeft plaatsgevonden in de benadering van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing die ten dienste staat van de varkenshouderij, en die zal worden ingezet voor de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Op grond van de Verordening Ruimte dienen alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de varkenshouderij te worden gesloopt en is uitbreiding van de overblijvende bedrijfsbebouwing niet mogelijk. Het behoort tot de competentie van uw gemeente om te beoordelen of alle bedrijfsbebouwing ten dienste van de varkenshouderij wordt gesloopt en om te beoordelen of aan alle voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt voldaan.

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