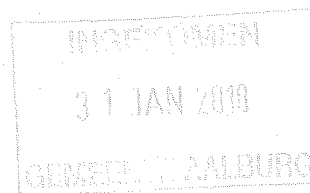


31/01/2018
18.0000788



Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Aalburg
t.a.v. mw. D. Plaggenmarsch
Postbus 40
4260 AA WIJK EN AALBURG



Uw kenmerk
17.0015805, D. Plaggenmarsch

Ons nummer
BA 9342

Datum
25 januari 2018

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 13 december 2017, inzake het verzoek van de familie Olieman, Zwaansheuvel 2 Wijk en Aalburg, delen wij u het volgende mede.

Op 15 januari 2018 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan Zwaansheuvel 2 te Wijk en Aalburg bezocht. Op basis van aldaar met de heer J. Olieman en mevrouw D. Olieman gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer J. Olieman (49 jaar) en mevrouw D. Olieman (47 jaar) exploiteren in de vorm van een vennootschap onder firma een agrarisch bedrijf annex honden- en kattenpension.

De bedrijfsbebouwing aan de Zwaansheuvel 2 bestaat uit een bedrijfswoning met een karakteristieke landbouwschuur uit 1960 en in het verlengde hiervan aangebouwd een ligboxenstal (bouwjaar 1975), een veldschuur, een mestsilo en voeropslagen.

De karakteristieke schuur en de ligboxenstal zijn enkele jaren geleden middels ecopanelen voorzien van een geïsoleerde dakbedekking, in samenhang waarmee het dak van de ligboxenstal ook is verhoogd. De ligboxenstal is ingericht met 75 ligboxen voor grootvee in combinatie met een zelfvoederingsvoerhek. In de schuur is in de jaren 2010-2012 een hondenpension ingericht. In 2015 zijn intern nog 5 kennels bijgeplaatst, en momenteel wordt gewerkt aan de uitbreiding met een trimsalon. In totaal beschikt het bedrijf over 31 in pandige kennels en 12 kennels die vanaf de buitenzijde toegankelijk zijn. Aan de zuidzijde van het bedrijf zijn middels manshoog hekwerk 10 uitloopweides ingericht.

Van de veldschuur is het voorste gedeelte (de voormalige kalverenhuisvesting) in 2015 ingericht als kattenpension. Hierin zijn twee verblijfsruimtes met bijbehorende overdekte buitenruimte ingericht.

bezoekadres:
Hintham 156
5246 AK Rosmalen

postadres:
Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg. Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

Tel. (073) 612 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457



Momenteel wordt gewerkt aan de uitbreiding met nog twee verblijfsruimtes. Het overige gedeelte van de veldschuur (circa 60%) is in gebruik als potstal voor de huisvesting van enig rundvee en voor enige beperkte stalling en opslag. De meststalo heeft een inhoud van circa 500 kuub.

De bedrijfsvoering in de melkveehouderij betreft het houden van 54 melkkoeien met bijbehorend jongvee. Het bedrijf beschikt over een huiskavel van nagenoeg 30 ha en over een veldkavel van 5½ ha. Het betreft met 60% afslibbaar zware grond die in gebruik is als grasland. Het bedrijf past gedurende een vrij lang seizoen beweiding toe, en beschikt over een wat beperktere en over het algemeen iets oudere mechanisatie. De mestopslagcapaciteit van het bedrijf is in relatie tot de omvang van de dierstapel relatief krap. Gelet op het bouwjaar van de ligboxenstal en de uitvoering van de stal met roostervloer dient deze de komende jaren te worden aangepast aan de eisen uit de Verordening Natuurbescherming.

Het honden- en kattenpension kent een sterk fluctuerende bezetting. In de maanden juli/augustus (bouwvakvakantie) kent het bedrijf met een honderdtal honden een volle bezetting en worden ook hogere tarieven gehanteerd. De periode rond de kerst en de voorjaarsvakantie geven een behoorlijke bezetting en de herfstvakantie geeft met een dertigtal honden een meer beperkte bezetting. De bezetting in de rest van het jaar is, ook in de weekenden, relatief beperkt en betreft veelal een tiental tot enkele tientallen honden. Voor het kattenpension geldt dat dit nog duidelijk in een groeifase verkeert, waarbij de belangstelling zich tot heden sterk concentreert in de vakantieperiodes. D. Olieman lichtte toe dat de klandizie onder andere afkomstig is uit de Drechtsteden en andere stedelijke kernen, waardoor de dieren in veel gevallen voor een periode van één of meerdere weken bij het bedrijf worden ondergebracht.

Voor de werkzaamheden in het hondenpension is een vaste medewerkster op het bedrijf werkzaam. In vakantieperiodes worden door de familie Olieman meer uren gemaakt en wordt schooljeugd ingeschakeld. Naast management/administratie, voeren/verzorgen/uitlaten en het ontvangen/afleveren van de honden in combinatie met klantcontact, vergt met name het schoonmaken van de kennels een substantiële arbeidsbehoefte. Een tweede medewerker die in dienst is bij het bedrijf wordt, afhankelijk van de behoefte, ingezet voor de agrarische bedrijfsvoering, bouwwerkzaamheden of het honden- en kattenpension. Toegelicht werd dat bedrijfsaanpassingen hoofdzakelijk in eigen beheer worden uitgevoerd.

Bouwplannen

Het verzoek omvat het oprichten van een landbouwschuur van circa 12 x 25/30 meter en het bouwen van een hondenpension van 14 x 30 meter. De te bouwen kapschuur is gepositioneerd in het verlengde van de bestaande kapschuur en is bedoeld voor de stalling van landbouwwerktuigen en de opslag van hooi/stro en dergelijke.

De nieuwbouw van een hondenpension is voorzien aan de zuidzijde van het bedrijf, op een afstand van circa 15 meter daarvan. Het betreft een gebouw met centrale werkruimte met aan beide zijden een gang met 17 kennels (circa 1.50 x 2.50 meter). Elke kennel beschikt over een individuele verharde uitloop/buitenkennel ter grootte van de binnenkennel.

De opzet van het gebouw is erop gericht om naast de reguliere honden ook honden van meer agressieve rassen en moeilijk plaatsbare honden op te kunnen vangen. Dergelijke honden vergen een meer individuele huisvesting zodat ze zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van visuele prikkels zoals visueel contact met andere honden. Om die reden worden de buitenkennels voorzien van dichte tussenschotten, en wordt vanuit de binnenkennel middels de lay-out waarbij werkruimte en werkgang worden gescheiden het zicht op andere honden voorkomen. D. Olieman lichtte toe dat op deze wijze in de marketing onderscheidend vermogen kan worden gecreëerd ten opzichte van andere kennels.

Indien honden acceptabel gedrag vertonen kunnen ze, net als in de bestaande bedrijfsopzet, met meerdere in een kennel worden gehouden en kan ook uitloop worden geboden in het verlengde van de buitenkennel.

De initiatiefnemers lichtten toe dat bedrijfsontwikkeling in de melkveehouderij, mede door de invoering van het stelsel van fosfaatrechten en de lage bedrijfsrendementen in deze sector, niet haalbaar is. Om die reden wensen zij, ook gelet op de redelijk voorspoedige ontwikkeling van het hondenpension tot heden, de bedrijfsvoering van het hondenpension uit te breiden.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Aan de Zwaansheuvel 2 te Wijk en Aalburg wordt een agrarisch bedrijf annex honden- en kattenpension geëxploiteerd. Het verzoek van uw gemeente is gericht op de vraag of bij nieuwbouw van het hondenpension deze bedrijfsactiviteit kan worden gekwalificeerd als neventak, dan wel dat het de omschakeling naar een agrarisch verwant bedrijf betreft.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn daartoe destijds de volgende begripsbepalingen opgenomen: *nevenactiviteit / nevenfunctie*

een functie waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte, en de bijhorende gronden, van het hoofdbouw als zodanig gebruikt mag worden en waarbij voor het overige geldt dat de nevenfunctie qua uitstraling en ruimtelijke effect niet de uitstraling en het ruimtelijke effect van de hoofdfunctie overstijgt. *agrarisch verwant bedrijf*

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groen-composteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, boomrooierij.

Advies

De Adviescommissie constateert dat over de afgelopen jaren, middels investeringen in bebouwing en de lay-out van de bedrijfslocatie alsmede middels de operationele bedrijfsvoering, het honden- en kattenpension een gestage ontwikkeling heeft doorgemaakt. Het melkveehouderijgedeelte van het bedrijf is in beginsel ongewijzigd gebleven, met dien verstande dat enige bestaande bedrijfsruimte in gebruik is genomen voor het pension en dat inmiddels het stelsel van fosfaatrechten is ingevoerd met de bijbehorende korting op de omvang van de veestapel.

In de huidige opzet heeft het melkveehouderijgedeelte marginaal de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf. Gelet op de uitstraling en het ruimtelijke effect van het honden- en kattenpension kan in de huidige opzet redelijkerwijs nog worden gesteld dat sprake is van een nevenactiviteit / nevenfunctie.

Bij het verder ontwikkelen van het honden- en kattenpension zoals middels de voorgestelde nieuwbouw kan niet meer gesproken worden van een nevenactiviteit ten opzichte van het melkveehouderijbedrijf zoals omschreven in de begripsbepaling van het bestemmingsplan. In die opzet moet worden uitgegaan van een agrarisch verwant bedrijf dat de hoofdactiviteit vormt.

Overigens merkt de Adviescommissie op dat de Verordening Ruimte van de provincie Brabant onder een aantal voorwaarden mogelijkheden biedt voor de vestiging en uitbreiding van agrarisch-verwante bedrijven. Het is primair ter beoordeling aan uw gemeente of en in hoeverre een dergelijke ontwikkeling op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is en of wordt voldaan aan de in de Verordening Ruimte opgenomen voorwaarden.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

i.o. 

H. Gerlings
secretaris