

uw email van: 9 augustus 2023

uw kenmerk: -

ons kenmerk: 23 059 hk

betreft: oprichten productiegerichte paardenhouderij en realiseren tweede bedrijfswoning

aanvrager: VOF Stoeterij Oosthoeve Stables,   

locatie: Polderweg 30 en Oosterweg 6 te Hippolytushoef

adviesaanvraag ontvangen: 9 augustus 2023


Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Hollands Kroon

Woerden, 13 oktober 2023

Geacht college,

### **Aanvraag**

Uw adviesaanvraag betreft het oprichten van een productiegerichte paardenhouderij en het ten behoeve daarvan realiseren van een tweede bedrijfswoning op locatie Polderweg 30. U verzoekt ons advies over de vraag of het op te richten bedrijf zich binnen 5 jaar kan ontwikkelen tot een volwaardig agrarisch bedrijf en de vraag of een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 19 september 2023 en met  , diens echtgenote en dochter de aanvraag en bedrijfssituatie besproken.

### **Bestemmingsplan**

Beide hierboven vermelde percelen liggen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002'. Dit bestemmingsplan is, onder meer, begrepen in de 'Beheersverordening Buitengebied Wieringen' van de gemeente Hollands Kroon. Op de percelen, beide voorzien van een bouwvlak, rusten de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Erf', 'Tuin' en 'Agrarische doeleinden zonder bebouwing'.

De voor genoemde bestemming 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn, onder meer, bestemd voor woningen, alsmede voor educatie en maximaal 10 logiesruimten voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'recreatief medegebruik' (artikel 14, lid 1).

Volgens de bouwregels mogen ten behoeve van de bestemming 'Woondoeleinden' alleen eengezinshuizen worden gebouwd, onder, onder meer, de voorwaarde dat per bestemmingsvlak niet meer woningen en hoofdgebouwen mogen worden gebouwd dan het bestaande aantal (artikel 14, lid 2, onder a.).

De voor genoemde bestemming 'Agrarische doeleinden zonder bebouwing' aangewezen gronden zijn, onder meer, bestemd voor de exploitatie van het grondgebonden agrarische bedrijf (artikel 6, lid 1.a.).

Volgens de bouwregels mogen ten behoeve van de bestemming 'Agrarische doeleinden zonder bebouwing', onder voorwaarden, alleen bouwwerken worden gebouwd (artikel 6, lid 2, aanhef).

In de begrippen (artikel 1) zijn de volgende voor de aanvraag relevante agrarische begrippen vermeld:

j. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw, op of bij een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

k. grondgebonden agrarisch bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) volledig is ingericht op de voortbrenging van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden of het fokken van vee door gebruik te maken van open grond of van glasopstallen met een hoogte van niet meer dan 1 meter, uitgezonderd stoeterijen;

a1. stoeterij: een bedrijf dat (nagenoeg) volledig is gericht op het fokken, verzorgen en/of trainen van paarden met uitzondering van het houden van een manege.

Om het initiatief van aanvrager mogelijk te maken stelt uw gemeente dat de gronden bestemd zullen moeten worden met de bestemming 'Agrarische doeleinden met bebouwing' en deze te voorzien van een bouwvlak. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor exploitatie van het grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor educatie en maximaal 10 logiesruimten voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'recreatief medegebruik' (artikel 13, lid 1.).

Volgens de bouwregels mogen ten behoeve van de bestemming 'Agrarische doeleinden met bebouwing', onder voorwaarden, alleen bouwwerken worden gebouwd, waaronder per agrarisch bouwperceel ten hoogste één bedrijfswoning (artikel 13, lid 2, onder b.).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning, indien deze noodzakelijk is voor de huisvesting van een persoon, die daadwerkelijk met de dagelijkse bedrijfsvoering te belast en mits het bedrijf duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste twee arbeidskrachten en een zodanig toezicht noodzakelijk is, dat het wonen van twee arbeidskrachten bij het bedrijf noodzakelijk is (artikel 13, lid 3, onder a.).

### Huidige situatie

■■■■■ en diens dochter, ■■■■■, vormen samen de firmanten van de Vennootschap onder firma (VOF), geheten 'Stoeterij Oosthoeve Stables'. Deze onderneming is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en actief, maar nog in een vorm die niet overeenkomt met de toekomstvisie (zie daarvoor hieronder: Reden van de aanvraag/plan/toekomstige situatie) ervan. Zoals het bedrijfsplan vermeldt onder H1.2 zijn de ondernemers actief in het selecteren van veulens voor de opfok, het opleiden van jonge dressuurpaarden, dressuurinstructie, biomechanisch fitten en handel. Op dit moment is er een 3-tal paarden en 1 in opfok op het bedrijf aanwezig, maar deze zijn

als eigen ofwel privépaarden te beschouwen.

■■■■■ woont met zijn echtgenote en hun dochter nu circa 2,5 jaar op de locatie Polderweg 30. Ongeveer een halfjaar geleden is de locatie Oosterweg 6 aangekocht. Beide locaties liggen in feite naast elkaar met een stukje grasland ertussen. De locatie Oosterweg 6 betreft een voormalige varkenshouderij met een woning en veel bomen eromheen. Behalve het erf met opstallen omvatte de levering ook 0,6 hectare land. Door de aankoop van Oosterweg 6 hebben de ondernemers nu 3,7 hectare aaneensluitend land ter beschikking voor de bedrijfsvoering. Daarnaast loopt er een afspraak om land bij te pachten van een aangrenzende grondeigenaar.

### **Reden van de aanvraag / plan / nieuwe situatie**

De ondernemers hebben het plan opgevat tot het oprichten van een stoeterij, te weten het opzetten van een eigen fokkerij van paarden van topkwaliteit, de opfok ervan en de opleiding van en handel in dressuurpaarden. Hun ambitie is uit te groeien tot een vooraanstaande stoeterij / fokkerij. Naast de eigen fok worden ook veulens aangekocht (jaarlijks circa 8 volgens het bedrijfsplan). Deze gaan eerst naar elders in de opfok en komen terug als 3-jarige voor het zadelmak maken, africhten en trainen. Hierbij vindt voortdurende selectie plaats, opdat de beste overblijven. In de nieuwe situatie is dochter ■■■■■ degene die de voorkomende werkzaamheden gaat verrichten, daarbij ondersteund door haar vader die dan hand- en spandiensten zal verlenen. Incidenteel zal hulp van ZZP'ers worden ingeroepen.

Om de nieuwe paardenhouderij te kunnen realiseren, wil men alle opstallen op de locatie Oosterweg 6 slopen. Deze actie is ingegeven door de wens van de gemeente om doorzicht vanaf de weg naar de polder te bereiken. Op het nieuwe toe te kennen agrarische bouwvlak op de locatie Polderweg 30 dient de nieuwe paardenhouderij te komen. Binnen genoemd bouwvlak komt dan een paardenstal met circa 20 plaatsen voor paarden, te weten 6 opfokstallen voor veulens, jaarlingen en zogeheten twenters en 14 stallen voor de fokmerries, jonge paarden in opleiding, trainingspaarden en eigen paarden. Ook wordt voorzien in een binnenrijbaan (20 x 40 meter). De stal en de binnenrijbaan worden ondergebracht in één bouwmassa. Verder een baan (20 x 20 meter) voor het zadelmak maken, een overdekte logeerkraal, paddocks en aanvullende voorzieningen die nodig zijn voor een professionele stoeterij.

Binnen het nieuwe bouwvlak is ook in een tweede bedrijfswoning voorzien. Deze woning dient ter vervanging van de te slopen voormalige agrarische bedrijfswoning op de locatie Oosterweg 6.

### **Gegevens**

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager', het Bedrijfsplan Stoeterij Oosthoeve Stables d.d. 26 juli 2023, het Beeldkwaliteitsplan Polderweg 30 te Hippolytushoef van Adviesbureau AMB d.d. 19 juli 2023 en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

### Adviesvraag / beoordeling

Uw college verzoekt ons advies over twee vragen:

1. of het op te richten bedrijf zich binnen 5 jaar kan ontwikkelen tot een volwaardig agrarisch bedrijf en
2. of een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is.

#### Ad 1.

Allereerst merkt onze commissie op dat het aangeleverde bedrijfsplan wat betreft het opzetten van een paardenfokkerij / -stoeterij uitgaat van aannames. Belangrijk is te bepalen of deze reëel zijn. Hoewel onze commissie nooit kan garanderen dat deze aannames één op één zullen uitkomen, zijn wij wel van mening dat hier de ingrediënten aanwezig zijn om te komen tot een paardenhouderij die de kwalificatie 'volwaardig agrarisch bedrijf' kan dragen. Hierbij houdt onze commissie rekening met de duurzame beschikbaarheid van grond en gebouwen, de benodigde kennis en vakmanschap binnen het vakgebied en voldoende werk en een hoofdkomen voor minimaal 1 volwaardige arbeidskracht (VAK). De mee aangeleverde meerjarenbegroting laat daarnaast zien dat er een lange aanlooptijd is om tot de uiteindelijke omzet te komen, dat er duidelijk bedoeld wordt op het hogere segment dressuurpaarden en dat de kostenkant een volledig en herkenbaar beeld vertoont. Gelet op het geheel van de beschikbare informatie is onze commissie van mening dat het op te richten bedrijf zich binnen 5 jaar kan ontwikkelen tot een volwaardig agrarisch bedrijf.

#### Ad 2.

De noodzaak voor een bedrijfswoning op een agrarisch bedrijf komt in de optiek van onze commissie voort uit het belang voor het houden van toezicht zowel tijdens als buiten de gebruikelijke arbeidsuren. De noodzaak van een tweede bedrijfswoning komt dan niet voort uit de hoeveelheid op een agrarisch bedrijf te verrichten arbeid, maar is pas aanwezig als de behoefte aan toezicht buiten de reguliere werktijden dermate groot is, dat dit toezicht niet redelijkerwijs op de schouders van één persoon of stel kan rusten. Dit benodigde toezicht ontstaat bij de aanwezigheid van levende have, bijvoorbeeld bij toezicht op het geboorteprocès en het zo nodig verlenen van assistentie daarbij. Dit toezicht kan tegenwoordig ook worden ondersteund of vervangen door technische hulpmiddelen, zoals camerabewaking. Een camera is een uitstekend hulpmiddel voor de toezichthoudende functie in de nachtelijke uren. Op onderhavig bedrijf wordt volgens het bedrijfsplan de geboorte van jaarlijks circa 6 veulens beoogd. Dit gebeurt dan in een heel gering deel van het jaar en ook moet worden meegewogen dat niet alle veulens in de nacht worden geboren en dat niet alle geboortes problemen opleveren. Onze commissie is daarom van mening dat het noodzakelijke toezicht en de noodzakelijke zorg uit agrarisch oogpunt voldoende is gewaarborgd met de reeds aanwezige bedrijfswoning.

Aan wie de eerste (in casu aanwezige) bedrijfswoning wordt toegewezen, is een keuze van de ondernemers. De meest logische invulling hiervoor is, dat de woning bewoond wordt door degene die het meest betrokken is bij en verantwoordelijk is voor de dagelijkse bedrijfsvoering. In de praktijk komt daarbij op elk bedrijf een moment dat de junior (opvolger) daartoe de meest aangewezen persoon is.

Een en ander brengt ons tot het standpunt dat een tweede agrarische bedrijfswoning voor de op te zetten paardenfokkerij / - stoeterij niet noodzakelijk is.

**Conclusie**

Gelet op het vorenstaande is onze commissie van mening dat de op te paardenhouderij zich binnen 5 jaar kan ontwikkelen tot een volwaardig agrarisch bedrijf en dat een tweede bedrijfswoning niet noodzakelijk is.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie  
Namens deze,



, secretaris