

Bedrijfsplan

Manege Oostermoer

Opdrachtgever:

Manege Oostermoer Gieten (MOG)
Kerkstraat 10
9463 RB Eext
Ingeschreven bij KvK nr. 04063045

Correspondentieadres:

Bonnerdijk 3
9461 TE Gieten

Adviseur:

Erica Bijl

Datum: 6 december 2012



DLV Bouw, Milieu en Techniek BV • Postbus 511, 5400 AM Uden • T 0413 – 33 68 00 • F 0317 – 49 14 75 • www.dlv.nl
Bezoekadres: Oostwijk 5, 5406 XT Uden • KvK Brabant 09090426 • Rabobank 12.97.60.110

Op al onze diensten en producten is De Nieuwe Regeling (DNR) 2005 van toepassing.

*Op onze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals deze zijn gedeponeerd bij de KvK.
DLV Bouw, Milieu en Techniek BV, DLV Rundvee Advies BV, DLV Makelaardij BV en DLV Intensief Advies BV zijn dochterondernemingen van DLV Dier Groep BV*

Inhoud

1. Intro DLV Dier Groep BV	4
2. De hippische sector	5
3. Vraagstelling	8
4. Bestaande situatie	9
4.1. Inleiding	9
4.2. Beleidsplan vereniging RV & PC Oostermoer	9
4.2.1. Inleiding	9
4.2.2. Historie	9
4.2.3. Huidige kenmerken RV & PC Oostermoer	10
4.2.4. Instructie	10
4.2.5. Jaarlijkse activiteiten	10
4.2.6. Communicatie met leden	11
4.2.7. Financiën	11
4.2.8. Visie	11
4.2.9. Missie	11
4.2.10. Strategie	11
5. Gewenste situatie	12
5.1. Accommodatie	12
5.2. Marktpositie	13
5.2.1. Doelgroepen	13
5.2.2. Concurrentie	13
5.3. Arbeidsinzet	13
6. Beoordeling voornemen	14
6.1. Beoordeling arbeidsfactor	14
6.2. Beoordeling noodzaak nieuwbouw	15
6.2.1. Marktpotentieel	15
6.2.2. Locatiekeuze	15
6.2.3. Accommodatie	15
6.2.4. Grasland	15
6.3. Beoordeling financieel aspect	16
6.4. Beoordeling milieuaspecten	16
6.4.1. Natuurbeschermingswet	17
6.4.2. Wet op de geurhinder	18
6.5. Beoordeling Ruimtelijk Ordening	19
6.5.1. Vigerende bestemming	19
6.6. Beoordeling overige aspecten	20
7. Conclusie	21
Bijlagen	22
Bijlage 1: Exploitatiebegroting	23
Bijlage 2: Investeringsbegroting	24
Bijlage 3: Eigenvermogenspositie & Exploitatie	25
Bijlage 4: Inrichtingstekening	26
Bijlage 5: Zijwandhoogte binnenrijhal	27

1. Intro DLV Dier Groep BV

DLV Dier Groep BV is een onafhankelijk internationaal full service adviesbureau in de agrarische sector. De adviesgroep is opgedeeld in verschillende vakgebieden met elk een specifiek adviesterrein. De adviseurs en projectleiders hebben veelal een branchespecifieke achtergrond en opleiding.

De sector Paardenhouderij adviseert en begeleidt ondernemers op het terrein van bedrijfsplannen, ruimtelijke ordening, milieu en bouw.

2. De hippische sector

Nederland is een land waar paarden van oudsher een belangrijke rol spelen. In de loop der jaren is het gebruiksdoel echter verschoven. Menig fokker heeft zich nu ten doel gesteld het ideale sportpaard te fokken. De intensieve verdieping in de fokkerij, het kennisnetwerk, de infrastructuur en commercieel inzicht heeft er toe geleid dat er een volwassen bedrijfstak is ontstaan. Deze bedrijfstak is goed voor 1,5 miljard omzet per jaar.

De ontwikkeling heeft er toe geleid dat:

- Het Koninklijk Warmbloed Paarden stamboek Nederland (het KWPN) de World Breeders Ranking List aanvoert.
- Het Friese Paard zich ontwikkeld heeft tot een veelzijdigheidspaard en een exportproduct is geworden
- Dat er op sportief gebied aansprekende prestaties zijn geleverd op wereld- en Olympische kampioenschappen en dat deze prestaties evenzogoed zijn toe te rekenen aan onze Nederlandse fokproducten als onze Nederlandse ruiters en amazones (Anky van Grunsven, Jeroen Dubbeldam, IJsbrand Chardon).
- Dat deze professionele successen hebben geleid tot een grote promotionele weerslag op de paardensector in zijn geheel.

In 2004 heeft de ontwikkeling in de paardensector, mede op aandringen van overheden, geleid tot het samenstellen van de sectorraad Paarden. In deze sectorraad zijn 25 stamboeken middels de Koepel Fokkerij vertegenwoordigd. Daarnaast heeft in 2002 een belangrijke fusie van 17 verschillende sportorganisaties plaatsgevonden in de Koninklijke Nederlandse Hippische Federatie (KNHS), welke ook vertegenwoordigd is in deze sectorraad. Ook de Federatie van Nederlandse Hippische Ondernemers (FNHO) heeft zitting in deze raad. De sectorraad Paarden doet aanbevelingen en vormt het aanspreekpunt voor politiek Den Haag en Brussel.

Naast deze ontwikkeling zien we ook een andere duidelijke verandering, namelijk die van de achteruitgang van de landbouw in Nederland. Hierdoor ontstaat een verandering van agrarisch landschap naar een landschap waarin meer ruimte komt voor de ontwikkeling van agrarisch natuurbeheer en recreatief-toeristische, aan de agrarische sector verwante, activiteiten zoals de paardensport. Tegenover deze teruggang van de primair agrarische sector staat de enorme vlucht die de paardensector in de afgelopen 15 jaar heeft genomen. De verwachting is dat deze groei zich voort zal zetten.

We kunnen in de professionele paardenhouderij globaal spreken van 4 verschillende bedrijfstakken. Deze kunnen ook in combinatie voorkomen.

Dit zijn:

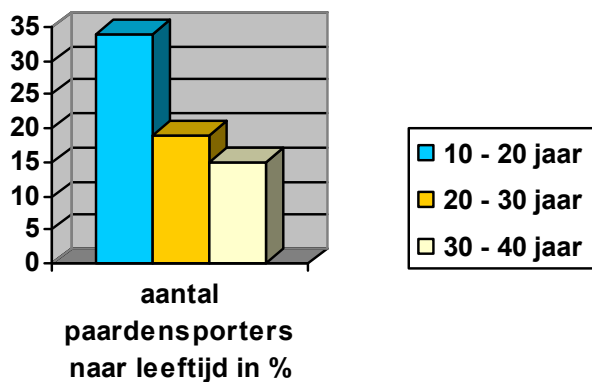
- stoeterij (fokkerij, opfok, training fokproduct), hengstenhouderij, paardenmelkerij
- handelstal (aan- en verkoop van paarden), trainingstal, sportstal
- pensionstal (gericht op het stallen van paarden voor derden)
- manegebedrijf (gericht op lesgeven).

Op dit moment zijn er ongeveer 450.000 geregistreerde paardensportbeoefenaars, waarvan ongeveer 45% (200.000) de sport regelmatig beoefent. Hieronder wordt verstaan meer dan 41 weken per jaar. 75% van dit aantal (150.000) rijdt op een manegepaard en 25% (50.000) rijdt op een eigen paard. Daarnaast kent Nederland een groot aantal recreatief rijdende liefhebbers. Het totale paardenbestand wordt op dit moment op 660.000 geschat. 140.000 van deze paarden behoren toe aan de fokkerijstapel.

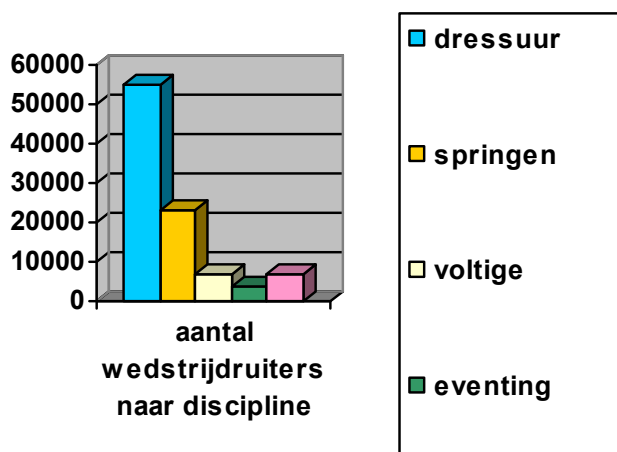
Het aantal leden van de Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie stond vorig jaar op 155.000. Verder bezoeken zo'n 500.000 mensen jaarlijks een van de 4.300 hippische evenementen in Nederland. Er worden per jaar ca. 9 miljoen lesuren gevolgd, driekwart hiervan in groepsverband. Gemiddeld maakt een ruiter 75 ritten per jaar in een binnen- of buitenmanege en 36 buitenritten.

Enkele percentages:

De paardensporters bestaat voornamelijk uit dames (79%). In de leeftijd 13 tot 19 jaar is dit percentage 84%.



Naar schatting rijden in Nederland dus 450.000 mensen (ca. 2,5% van de bevolking) meer dan 4 keer per jaar paard. In de buitengebieden is dit ruim 3% en in de stedelijke gebieden vaak onder de 2%.



Nog enkele andere kengetallen:

– totaal aantal paarden en pony's	660.000
– goedgekeurde dekhengsten	1.960
– fokkerijstapel	140.000
– aantal hengstenhouders	800
– gespecialiseerde dierenartsen	170
– stamboekorganisaties	21
– manegebedrijven	940
– werkgelegenheid	12.000
– bodemgebruik	85.000 ha
– totaal economische activiteit circa € 1,5 miljard	

Diverse hippische organisaties:

- KNHS sport
- FNRS manegebedrijven
- IST instructie, sport en training
- VSO handel
- VHO hengstenopfokker
- BVHH hengstenhouders
- KWPN stamboek
- FPS stamboek

Hippische opleidingen worden verzorgd op diverse niveaus (AOC, MAS, HAS). Er zijn keuzes tussen opleidingen gericht op paardenhouderij, paardensport en management. Daarnaast zijn er specialisaties (hoefsmid, diergezondheidszorg, manegebedrijf, fokkerij en draf- en rensport). Een toonaangevende opleiding is ORUN (voor instructeurs). Daarnaast is er ook een opleiding gericht op begeleiding van gehandicapten.

3. Vraagstelling

DLV Paardenhouderij heeft de opdracht ontvangen van de heer B. Sloots, voorzitter van het stichtingsbestuur manege Oostermoer, voor het opstellen van een bedrijfsplan voor een manegebedrijf gericht op het lesgeven en bevorderen van de paardensport in Gieten en omgeving. Dit bedrijfsplan geeft inzicht in de doelstellingen en de duurzaamheid van het plan. Manege Oostermoer is een stichting en dient kostenneutraal te kunnen worden geëxploiteerd.

Uitgangspunten voor het plan zijn:

- gesprekken met de heer J. Hollander vz. Stichtingsbestuur Manege Oostermoer (MOG)
de heer B. Sloots vz. LRPC Oostermoer/secr. MOG.
mevr. Niewijk penningmeester stichting MOG
- gesprek met de heer J. Haandrikman
- correspondentie met gemeente Aa en Hunze
- bestemmingsplan buitengebied Gieten
- Omgevingsvisie Drenthe
- VNG nota Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening 2009
- branche informatie DLV.

4. Bestaande situatie

4.1. Inleiding

Stichting Manege Oostermoer heeft zich tot hoofddoelstelling gesteld, het bevorderen van de paardensport in Gieten en omgeving. Stichting Manege Oostermoer is opgericht in 2000 toen de vereniging de manege aan de Kalkamperweg in Gieten van de gemeente Aa en Hunze kon huren. De stichting trad op als gesprekspartner naar de gemeente en beheerde het manegecomplex. De accommodatie werd aanvankelijk gehuurd door Landelijke Ruitervereniging Oostermoer (LR) en Ponyclub (PC) Oostermoer. De verenigingen zijn daarna samengevoegd en heet nu RV & PC Oostermoer.

De manege aan de Kalkamperweg te Gieten wordt ingezet voor de verenigingslessen van de eerder genoemde vereniging. Dit betekent dat er gedurende 4 avonden in de week lessen worden verzorgd voor de verenigingsleden. Tevens staat de accommodatie ter beschikking aan de individuele leden welke kunnen trainen in de manege. Ongeveer 4 keer per jaar worden er aan de Kalkamperweg wedstrijden georganiseerd. Binnen de paardensport kennen we landelijke wedstrijden en onderlinge wedstrijden. De landelijke wedstrijden zijn opgesteld voor alle aangesloten KNHS leden. De wedstrijden op manege Oostermoer trekken rond de 300 verschillende ruiters en amazones welke op een wedstrijddag met elkaar de competitie aangaan. Daarnaast kennen we de onderlinge wedstrijden. Op deze dagen zullen alleen leden van de eigen vereniging aan de competitie deelnemen. De vereniging heeft 70 volwassen leden en 30 ponyleden. De manege wordt niet ingezet voor lessen aan niet leden van de vereniging. De vereniging heeft dan ook geen eigen paarden.

Onlangs is het gebruik van de paardensportaccommodatie aan de Kalkamperweg door huuropzegging van de gemeente Aa en Hunze beëindigd. De locatie wordt ingericht als industrieterrein, waar geen plaats is voor paardensportactiviteiten.

4.2. Beleidsplan vereniging RV & PC Oostermoer

4.2.1. Inleiding

De aanleiding tot het schrijven van dit plan is dat de Rijvereniging en Ponyclub Oostermoer (RV & PC Oostermoer) al enige tijd bezig is vorm te geven aan hun toekomst en daarmee het voortbestaan van de paardensport in verenigingsverband in Gieten en omgeving veilig te stellen.

Graag wil RV & PC Oostermoer haar ideeën en visie kenbaar maken omtrent haar mogelijke bijdrage tot de sportieve ontwikkeling van de inwoners van Gieten en omgeving.

4.2.2. Historie

RV & PC Oostermoer te Gieten is in 2004 ontstaan uit de samenvoeging van de Landelijke Rijvereniging Oostermoer (paarden), opgericht in 1946 en de Ponyclub Oostermoer (pony's), opgericht in 1966. De vereniging heeft als werkgebied Gieten en de omliggende dorpen. De samenvoeging werd mede ingegeven door de wens en noodzaak tot het beschikbaar hebben van een geschikte accommodatie. De ponyclub is vele jaren gehuisvest geweest in en achter de "Ponybar" aan de Brink.

Op verzoek van de gemeente hebben zij dit pand rond 2001 verlaten en kon de manege aan de Kalkamperweg worden gehuurd van de gemeente. Dit gold ook voor LR Oostermoer (paarden). Sindsdien beheert de opgerichte Stichting Manege Oostermoer Gieten (MOG) de accommodatie en verzorgt tevens het contact met de gemeente.

4.2.3. Huidige kenmerken RV & PC Oostermoer

Doelstelling

De hoofddoelstelling van de vereniging is het (doen) beoefenen en bevorderen van de paarden- en ponysport in Gieten en omgeving voor zowel de wedstrijdsport als de recreatieve activiteiten.

Omvang

De vereniging heeft op dit moment ± 100 leden en is de laatste jaren licht groeiend. De leden zijn verdeeld over de volgende afdelingen en disciplines:

- Paarden (dressuur, springen en menen)
- Pony's (dressuur, springen en menen)

De vereniging heeft naast de wedstrijdleden ook leden die de sport puur recreatief beoefenen. De vereniging is aangesloten bij de overkoepelende organisatie KNHS (Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie) en behoort tot de grotere paardensportverenigingen in Nederland. Regelmatig worden zeer goede prestaties geleverd (Drents kampioen en of Nederlands kampioen), zowel recent als in het verleden.

4.2.4. Instructie

Wekelijks worden dressuur-, spring- en menlessen gegeven door gediplomeerde instructeurs om de vaardigheden van de beginnende en meer gevorderde leden te vergroten. Daarnaast worden op verzoek van de leden zgn. gastinstructieavonden en/of lezingen georganiseerd. De lessen worden door de vereniging ver beneden kostprijs aangeboden om het voor iedereen mogelijk te maken deel te nemen.

4.2.5. Jaarlijkse activiteiten

- Een 2-daags concours hippique voor pony's en paarden in de disciplines dressuur en springen, waaraan in totaal zo'n 400 combinaties deelnemen.
- Een recreatieve mentocht in het najaar hoofdzakelijk door de staatsbossen waaraan wordt deelgenomen door ± 50 aanspanningen.
- Verspreid over het jaar 3 onderlinge wedstrijden voor de leden en niet leden in de disciplines dressuur, springen en menen. Na de laatste wedstrijd worden de clubkampioenen gehuldigd.
- Dauwtraptocht met ontbijt in de kantine.
- Wekelijks worden er lessen verzorgd onderleiding van gediplomeerde instructeurs voor de verschillende disciplines.
- Specifieke training, zoals langeercursus, schrik- en obstakeltraining, lezingen, etc.

4.2.6. Communicatie met leden

Naast het persoonlijke contact tussen leden onderling en het bestuur tijdens lessen en andere evenementen wordt 1x per kwartaal een clubblad uitgegeven en is er een eigen website (www.lrpc-oostermoer.nl). Tevens wordt e-mail veelvuldig gebruikt in het contact met de leden.

4.2.7. Financiën

De financiële situatie is zeer goed. Al meer dan 10 jaar wordt elk jaar een financieel overschot gecreëerd (baten uit activiteiten) om daarmee later een eigen rijhal te financieren. De contributie en les gelden zijn concurrerend laag met andere verenigingen in de omgeving.

4.2.8. Visie

(Hoe zien wij ons in de toekomst)

- Er kan een serieuze bijdrage worden geleverd aan de maatschappelijke noodzaak om kinderen meer te laten bewegen.
- Ook behoort voltige (gymnastiek te paard) tot de mogelijkheden.
- De vereniging wil op deze wijze in de toekomst graag uitgroeien tot ± 150 leden.
- Voor de volwassenen de sport verder ontplooien door training en cursussen.

4.2.9. Missie

(Waar staan we voor)

In het algemeen willen wij vooral onze jeugdleden een correcte opleiding geven in de diervriendelijke omgang met pony's en paarden. Ook is gebleken dat deze sport een positieve bijdrage kan leveren aan de opvoeding van onze jeugd. Immers je doet deze sport samen met je dier en moet daar terdege rekening mee houden en op de juiste wijze verzorgen.

4.2.10. Strategie

(Hoe willen we visie en missie bereiken)

Allereerst dienen de juiste faciliteiten aanwezig te zijn. Dit betekent minimaal een rijhal met kantine en stallen. Voor de locatiekeuze is de medewerking van de gemeente onontbeerlijk. Verder mag financiële hulp van gemeentelijke zijde verwacht worden.

Er wordt al door gediplomeerde instructeurs les gegeven, maar dit zal verder uitgebreid moeten worden voor o.a. voltige lessen etc.

Ook bij het verder uitwerken van de plannen is deskundige ondersteuning nodig.

In algemene zin is er voldoende potentieel in Gieten indien de faciliteiten aanwezig zijn om uit te groeien naar 150 leden. In de wijde omgeving is er maar één locatie waar voltige lessen worden gegeven. Met de aanschaf van een voltige paard kunnen tientallen kinderen deze sport beoefenen.

5. Gewenste situatie

5.1. Accommodatie

De stichting is belast met de planontwikkeling voor nieuwbouw. In samenwerking met de gemeente heeft de stichting gezocht naar een nieuwe locatie. Aanvankelijk hebben zij onderzocht of er aan de Noordveensedijk 1 te Gieten mogelijkheden waren voor de ontwikkeling van de nieuwbouw. Dat plan kon toen niet tot uitvoering worden gebracht. Op dit moment wordt er gewerkt aan het ontwikkelen van de plannen aan de Tjassenwijk 2 te Gieterveen, op de locatie van de familie Haandrikman.

De stichting stelt zich tot doel om op deze locatie eigen voorzieningen te creëren en in stand te houden voor de leden van de paardensportvereniging in Gieten en omgeving.

De gemeente Aa en Hunze heeft aan MOG een principegoedkeuring verleend voor het realiseren van deze voorzieningen binnen het bouwblok van de familie Haandrikman aan de westzijde van de huidige bebouwing. De situering en indeling van het terrein zijn vastgelegd op de plattegrondtekening (zie bijlage 2). Onder deze voorzieningen moet worden verstaan:

- Een binnenrijhal 20 x 40 met kantine, die tevens functioneert als clubhuis.
- Stallingmogelijkheden voor ± 10 paarden voor clubleden, inclusief zadelkamer.
- Een buitenbak 20 x 40.
- Een stadmolen.

Verdere voorzieningen om de paarden op diervriendelijke te houden, zijn in de directe omgeving beschikbaar, zoals:

- Weide voor de te stallen paarden.
- Terrein, waarop paardensportwedstrijden kunnen worden gehouden.

De accommodatie zou daarnaast kunnen worden ingezet voor andere kleinschalige gebruiksmogelijkheden:

1. Het houden of laten houden van andere diergerichte activiteiten, zoals (klein)dieren show/keuring. In het verleden is de eerdere rijhal enkele jaren verhuurd aan de kleindierenshow.
2. Het houden van andere sportactiviteiten waarvoor een grote hal noodzakelijk is, zoals beachvolleybal, zaalvoetbal, etc.
3. Het houden van beurzen (tuinbouwbeurs o.i.d.).
4. Het (laten) organiseren van andere kleinschalige festiviteiten, zoals disco-avond voor leden of bijvoorbeeld een eindejaarsfeest. Voor zover niet strijdig met de aanwezigheid van paarden.

5.2. Marktpositie

5.2.1. Doelgroepen

RV & PC Oostermoer zal met haar leden hoofdgebruiker zijn van de accommodatie. De 10 aanwezige boxen zijn bedoeld voor het stallen van paarden/pony's van deze leden die hiervoor thuis geen mogelijkheden hebben.

5.2.2. Concurrentie

In de directe omgeving van Gieten zijn weinig (verenigings)maneges beschikbaar. In Annen is ook een verenigingsmanege aanwezig. Deze accommodatie is echter nagenoeg volledig bezet en heeft slechts enkele stallen beschikbaar. Daarbij zou de dagelijkse reisafstand voor inwoners van Gieten en omgeving te groot zijn. Ook in Bronneger is een verenigingsmanege gevestigd, hiervoor geldt hetzelfde als Annen. Deze locaties kunnen dus niet worden aangewend voor de doelstelling van RV & PC Oostermoer.

In Gasselte is een particuliere manege gevestigd, deze ligt op een te grote afstand.

5.3. Arbeidsinzet

De arbeidsinzet zal geleverd worden door de heer Haandrikman (verzorging, technische ondersteuning, onderhoud). De vereniging trekt daarnaast met een los contract een instructrice aan. Deze zal per week op 4 lesdagen, 11 uur les verzorgen.

6. Beoordeling voornemen

6.1. Beoordeling arbeidsfactor

In de beoordeling van bouwvoornemens in het buitengebied wordt door gemeenten en provincie de toets van volwaardigheid gehanteerd. Het bedrijf dient een duurzaam en doelmatig karakter te kennen. Hierbij wordt een bedrijf als duurzaam en doelmatig beschouwd als het een bepaalde mate van werkgelegenheid verschaft en tevens een voldoende vergoeding biedt voor het geïnvesteerde vermogen. Een hulpmiddel hierbij is een berekening op basis van NGE's.

In de berekening met NGE's is voor een aantal vormen van paardenhouderij een verschillende norm per dier gehanteerd. Er is echter nog niet vastgesteld aan hoeveel NGE's een bedrijf moet voldoen om volwaardig, danwel duurzaam en doelmatig te zijn. Dit is moeilijk te bepalen omdat er in de praktijk een grote diversiteit bestaat aan ondernemers, locaties, verschil in rendementen in marktsectoren. Ook de accommodatie en concurrentiepositie spelen hierin mee.

De conclusie is dan ook dat de berekening van een bepaalde mate van volwaardigheid op basis van normen voor de paardensector een moeilijke zaak is. Dit is voor DLV Paardenhouderij reden om de volwaardigheid van een bedrijf ook te berekenen op basis van arbeidsuren en een financiële bedrijfsexploitatie. De gehanteerde arbeidsnormen zijn aan de praktijk ontleend en worden algemeen geaccepteerd door gemeenten en provincies. De arbeidsbehoefte kan worden uitgedrukt in VAK, Volwaardig Arbeids Kracht. Eén VAK komt overeen met 1800 uur voor een werknemer.

Berekening VAK		Manege Oostermoer		
Omschrijving	aantal	uren	totaal	
Lesgeven		350	350	
Pensionpaarden	10	75	750	
Onderhoud, Beheer accommodatie			250	
Management/Administratie			300	
			1650	
Aantal uren per volwaardig arbeidskracht				
werknemer	1800		0,92	
Volwaardig arbeidskracht berekening			0,92	

Afbeelding 1. De manege kan werkgelegenheid bieden aan 0,9 fte. Hoewel hier wel benoemd, valt het lesgeven buiten de exploitatie van de Stichting Manege Oostermoer. Voor de volwaardigheidsberekening is het echter wel van belang.

6.2. Beoordeling noodzaak nieuwbouw

De vereniging heeft geen winstoogmerk. De stichting is opgericht om de accommodatie te beheren. Door meerdere jaren met een positief saldo het jaar af te sluiten, is er een dusdanig eigen vermogen ontstaan dat er nu een eigen accommodatie kan worden gebouwd. De stichting en de vereniging hebben tot doelstelling de paardensport in Gieten en omgeving te faciliteren. Omdat bij de vereniging ca. 100 leden zijn aangesloten, kan gesteld worden dat een aanzienlijk aantal paardensportliefhebbers gebruik zal gaan maken van de op te richten faciliteit. Omdat de weersomstandigheden in Nederland dusdanig zijn dat er gedurende een groot gedeelte van het jaar niet buiten getraind kan worden, is een overdekte accommodatie voor een paardensportvereniging onontbeerlijk. De oprichting van een eigen accommodatie ligt derhalve in lijn met de doelstelling van de initiatiefnemers en is noodzakelijk om nationale wedstrijden te kunnen organiseren. Een overdekte rijhal is onontbeerlijk voor leden welke aan deze wedstrijden deelnemen, zij kunnen alleen dan zich het hele jaar voorbereiden op de verschillende competities. Bij de training van wedstrijdpaarden is tevens een stapmolen nodig.

6.2.1. Marktpotentieel

Een paardensportvereniging verkrijgt haar bestaansrecht door het aantal leden waar zij uit bestaat. RV & PC Oostermoer is een vereniging welke al sinds 1945 bestaansrecht heeft. Met de oprichting van een eigen accommodatie zal de vereniging zich ook richten op nog meer groei in het ledenaantal. Door het organiseren van diverse paardensportevenementen en het eventueel beschikbaar stellen van de accommodatie voor andere evenementen kan in voldoende mate de accommodatie rendabel worden geëxploiteerd.

6.2.2. Locatiekeuze

De oprichting van de rijhal op de terreinen aan de Tjassenswijk 2 te Gieterveen biedt veel voordelen. De locatie is eenvoudig bereikbaar vanuit Gieten en omgeving. De rijhal wordt gerealiseerd naast bestaande bebouwing waardoor de ruimtelijke impact beperkt blijft. De landschappelijke inpassing zal voldoen aan de door het college genomen besluit (zie brief gemeente Aa en Hunze nr u12318 van 23 februari 2012).

6.2.3. Accommodatie

De nieuwe rijhal biedt plaats voor de stalling van enkele paarden. Omdat de rijhal en het omliggende terrein met name een faciliteit biedt voor paardeneigenaren welke de paardensport wensen te beoefenen, heeft zij geen functie als pensionstal. Ook zullen er geen manegelessen worden verzorgd aan derden dan leden van de eigen vereniging. De accommodatie behelst 10 stallen. Naast de rijhal wordt tevens een stapmolen beoogd. Een stapmolen wordt gebruikt bij de training van paarden.

6.2.4. Grasland

De stichting heeft alleen de accommodatie zoals in de inrichtingstekening (bijlage 2) is weergegeven in eigendom. De stichting heeft geen grasland, dit wordt echter gehuurd van Haandrikman. Leden die hun paard stallen in de manege en gebruik maken van de mogelijkheid om hun paard te weiden krijgen dit door de stichting gefactureerd.

Conclusie

Wij kunnen de conclusie trekken dat de gekozen omvang voldoende aansluit bij de wensen welke gesteld worden aan een paardensportfaciliteit. De vereniging beschikt over een lange historie en voldoende bestaansrecht om een eigen accommodatie op te richten. De binnen rijhal biedt continuïteit in het trainen van de paarden. Wij beoordelen derhalve de duurzaamheid en doelmatigheid van het plan als goed.

6.3. Beoordeling financieel aspect

De balans over 2011 van RV & PC Oostermoer is door DLV Paardenhouderij beoordeeld. De financiële positie van de vereniging is als *goed* te beoordelen. Het eigen vermogen biedt mogelijkheden tot de oprichting van een eigen accommodatie. Met een 3-jaars begroting (in bijlage 1) is door de vereniging inzichtelijk gemaakt, op welke wijze opbrengsten kunnen worden verkregen en met welke kosten rekening moet worden gehouden. Uit de begroting blijkt dat er voldoende inkomsten zijn om alle kosten van de nieuwe verenigingsaccommodatie te kunnen voldoen.

Hoewel in de begroting is uitgegaan van een 100% bezetting kan het voorkomen dat er gedurende een maand een box onbezet blijft. De boxen binnen het verenigingsterrein zijn enorm populair onder eigen leden en zullen dan ook niet lang leeg blijven. Bovendien wordt dit ook bevestigd door ervaringen op de Kalkamperweg. Overigens bestaat een groot gedeelte van de kosten uit variabele kosten dus zal bij eventuele leegstand ook de directe kosten afnemen. In de kostenstructuur is rekening gehouden met vaste kosten. In werkelijkheid zal veel van het onderhoud en de aanleg van bestrating en beplanting door vrijwilligers worden uitgevoerd.

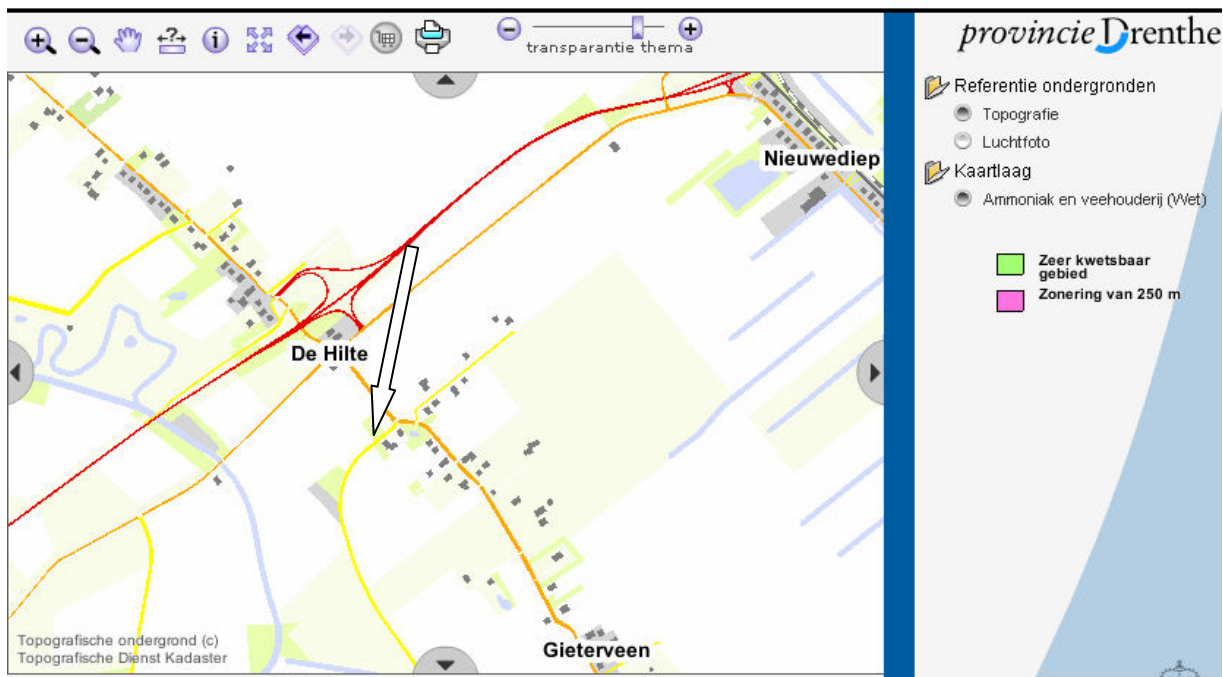
Ten aanzien van het gehanteerde rentepercentage is overeenstemming bereikt met de bank.

In het plan wordt gesproken over nog te verwerven middelen. Informeel is een deel van dit geld al toegezegd. De stichting denkt op korte termijn ook invulling te vinden voor het overige bedrag.

6.4. Beoordeling milieuaspecten

De accommodatie wordt opgericht naast de bedrijfsgebouwen van de familie Haandrikman. Gezien de aard van de inrichting en de organisatorisch en functionele verdeling van de terreinen en verantwoordelijkheden, is er sprake van twee inrichtingen. Voor de activiteiten van de manege zal dan ook een melding in het kader van het besluit Landbouw (vanaf 1 januari 2013 het activiteitenbesluit) moeten plaatsvinden. Omdat de afstand van de geuremitterende gedeelten van de nieuwe rijhal op meer dan 50 meter afstand ligt van het woonhuis van Haandrikman en de overige woonhuizen aan de Tjassenswijk, kan deze melding door de gemeente geaccepteerd worden.

Omdat er sprake is van een nieuwe inrichting is er gekeken naar de aanwezigheid van kwetsbare gebieden in het kader van Wet Ammoniak en Veehouderij. Deze zijn niet aanwezig.

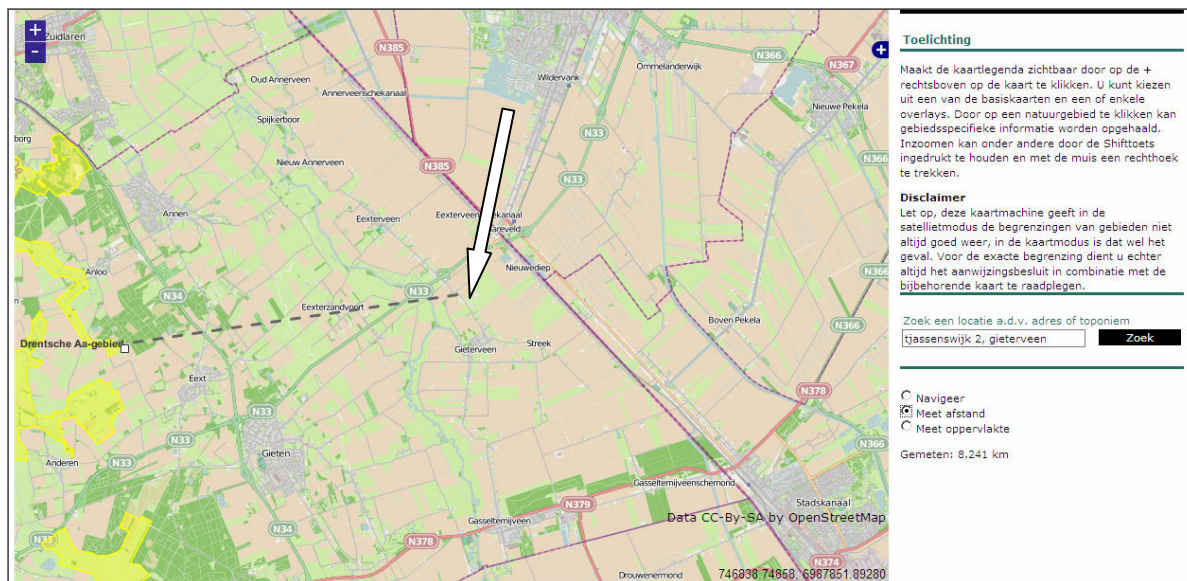


Afbeelding2. Geen kwetsbare gebieden in de nabijheid van de planlocatie
(bron: kaartmateriaal provincie Drenthe)

6.4.1. Natuurbeschermingswet

Een vergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren wordt eveneens getoetst aan de natuurbeschermingswet. Hiervoor is de provincie bevoegd gezag.

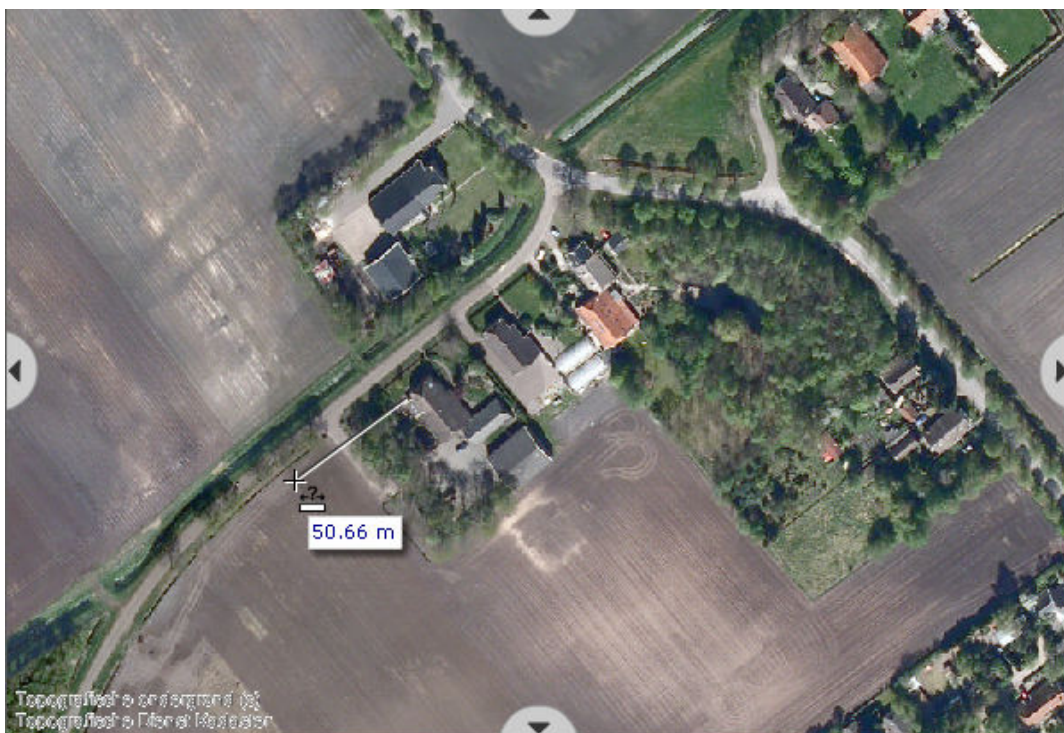
Wanneer een bedrijf wordt opgericht of er wordt uitgebreid met ammoniak binnen 3 km van een Natura 2000 gebied moet er een natuurbeschermingswet (NB) vergunning worden aangevraagd. Een Natura 2000 gebied is o.a. een Habitatgebied. Bij een aanvraag van een NB-vergunning moet worden aangetoond dat er door het oprichten c.q. uitbreiden van een bedrijf geen “significante effecten” optreden op het Natura 2000 gebied. Dit betekent feitelijk dat geen enkele uitbreiding van ammoniak is toegestaan. Als de locatie al voor december 2004 beschikte over een milieuvergunning en er in de bedrijfsomvang geen significante verandering heeft plaatsgevonden, is er sprake van bestaand gebruik. In dat geval is het aanvragen van een natuurbeschermingswetvergunning niet nodig. Omdat er in dit geval een bestaande milieuvergunning aanwezig is en de uitbreiding niet meer dan 10 paarden en pony's betreft, beoordelen wij de impact van dit aantal dieren als verwaarloosbaar op eventueel in de omgeving gelegen Natura 2000 gebieden. Overigens zijn er geen Natura 2000 gebieden in de omgeving gelegen. Het bedrijf kan derhalve starten met het houden van paarden.



Afbeelding 3. Uitsnede uit de gebieden database ministerie van LNV (synbiosys alterra kaart). Tjassenswijk 2, te Gieterveen ligt op ong 8.200 meter van een Natura 2000 gebied "Drentsche Aa-gebied". Er liggen geen beschermde natuurmonumenten op kortere afstand.

6.4.2. Wet op de geurhinder

In deze wet is de minimale afstand tussen emissiepunt (daar waar de lucht de stal verlaat) en de dichtstbijzijnde woning van derden bepaald. Dit geldt ook voor een vaste mestopslag. Deze minimale afstand is afhankelijk van de categorie waarin een gebied is ingedeeld, in dit geval 50 m¹. Van deze landelijke normen kan worden afgeweken in een plaatselijke geurverordening. De nieuwe locatie van de rijhal aan de Tjassenswijk 2 is op afstand gelegen van de woonhuizen in de omgeving. Er wordt voldaan aan de afstandsnormen.



Afbeelding 4. De rijhal wordt opgericht op meer dan 50 meter afstand van de geurgevoelige objecten in de omgeving.

6.5. Beoordeling Ruimtelijk Ordening

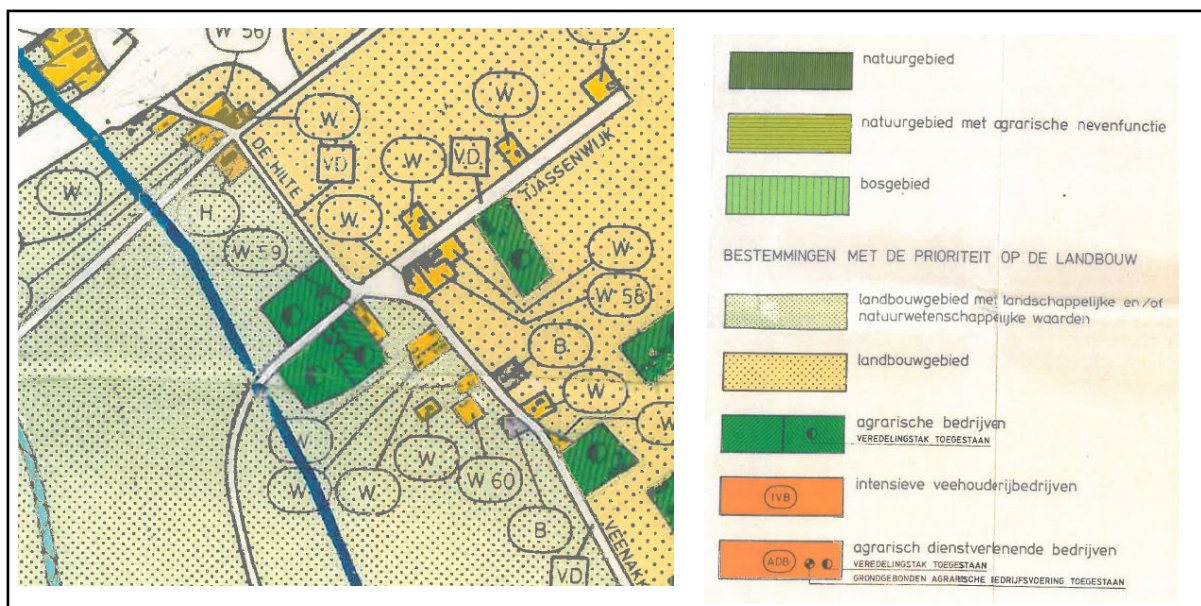
6.5.1. Vigerende bestemming

De locatie aan de Tjassenwijk 2 te Gieterveen is gelegen in de gemeente Aa en Hunze. Van toepassing is het bestemmingsplan “Buitengebied Gieten”. Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

De beoogde ontwikkeling, namelijk het in werking hebben van een paardenmanege, past niet binnen de ter plaatse geldende bestemming.

In de klassieke benadering werd er in de Ruimtelijke Ordening ten aanzien van paardenhouderijbedrijven een onderscheid gemaakt in productiegericht (= agrarisch) en gebruikgericht. Onder deze laatste categorie vallen de manegebedrijven en pensionstallen welke een verkeersaantrekkende werking kennen. De aan de Tjassenwijk 2 beoogde verenigingsaccommodatie is een gebruiksgesichte activiteit. Bestemmingswijziging is derhalve noodzakelijk.

Gieten is gelegen in het Nationaal Landschap “de Drentsche Aa”, de locatie aan de Tjassenswijk 2 echter niet. De oprichting van de paardensportaccommodatie handelt niet in strijd met de kernkwaliteiten behorende bij dit Nationaal Landschap.



Afbeelding 5. Uitsnede uit het bestemmingsplan Buitengebied Gieten zoals vastgesteld op 21 oktober 1993.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect Ruimtelijke Ordening wordt met de oprichting van een verenigingsaccommodatie in strijd gehandeld met de vigerende bestemming van de terreinen. Het is noodzakelijk een bestemmingswijzigingprocedure op te starten.

Principe besluit

Het college van de gemeente Aa en Hunze heeft bij brief van 23 februari 2012, besluitnr. u12318 besloten in principe, onder voorwaarden, in te stemmen met een ruimtelijke procedure ten behoeve van het oprichten van verenigingsaccommodatie.

6.6. Beoordeling overige aspecten

Veiligheid

De paardensportvereniging is aangesloten bij de KNHS. De KNHS vereist uit veiligheidsoverwegingen dat de vereniging hun accommodatie laat voorzien van een veiligheidscertificaat uitgegeven door de Stichting Veilige Paardensport. Het certificaat stelt naast eisen aan de accommodatie zelf (zie bijlage 3 plafondhoogte) ook eisen aan het gebruik en organisatie.

Gebruikers

Met de toekomstige gebruikers zullen formele afspraken worden gemaakt omtrent gebruiksduur en vergoeding.

Grondeigenaar

Met de grondeigenaar is een intentieovereenkomst afgesloten. Nadere afspraken tussen partijen dienen notarieel vastgelegd te worden, evenals afspraken voor de dagelijkse werkzaamheden.

7. Conclusie

- = negatief 0 = neutraal + = positief

Doelstelling	Primaire doelstelling	+
	Secundaire doelstelling	+
Persoonlijk	Opleiding	++
	Ervaring	++
	Motivatie	++
	Financieel	++
Algemeen	Bedrijfsvorm	Stichting
	Naam	Stichting Manege Oostermoer
	Vestigingseisen	n.v.t.
	Ruimtelijke Ordening	++
	Milieu	++
Commercieel	Omschrijving markt	+
	Klantanalyse	+
	Concurrentieanalyse	+
	Beschrijving PR	+
	Situering	+
Financieel	Exploitatiebegroting	+
Organisatie	Bedrijfsgebouwen	+
	Personeel, taakverdeling	+
	Planning werkzaamheden	+
	Management	+
Middelen	Gebouwen	+

DLV Paardenhouderij adviseert positief ten aanzien van dit initiatief en de haalbaarheid.

Bijlagen

Bijlage 1: Exploitatiebegroting

			1e jaar	2e jaar	3e jaar
A1	<u>Uitgaven:</u>				
	nutsvoorzieningen		€ 1.800	€ 1.800	€ 1.800
	riool/reinigings recht		€ 400	€ 400	€ 400
	onroerend zaak belasting		€ 500	€ 500	€ 500
	waterschapslasten		€ 300	€ 300	€ 300
	Huur grond		€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
	Onderhoudskosten	1% van investering	€ 2.100	€ 2.100	€ 2.100
	rente sponsoring 40.000	0% van 40.000	€ -	€ -	€ -
	rente eigen geld stichting € 30.000	0% van 30.000	€ -	€ -	€ -
	rente geld vereniging € 40.000	2% van 40.000	€ 800	€ 800	€ 800
	rente lening bank 142.000	3% van 100.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
	aflossing van lening	4% van 100.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
	Totaal uitgaven		€ 15.900	€ 15.900	€ 15.900
B1	<u>Inkomsten uit rijhal:</u>				
	bakhuur lessen	7 uur/wk € 14,=/uur	€ 4.900	€ 4.900	€ 4.900
	kantine inkomsten		€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
	sponsoring		€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
	vrijrijden	60x 50,= / 80 x 50,=	€ 3.000	€ 3.500	€ 4.000
	verhuur o.a.kleindieren		€ 500	€ 500	€ 500
	verhuur derden(nog te verwerven)		€ 11.900	€ 12.400	€ 12.900
	<u>Inkomsten 10 st. inpandige stallen</u>	(zie tarieven stalling)			
B2	Winst € 37,= per stal/mnd		€ 1.776	€ 3.550	€ 4.440
	onderhoud/rente/aflossing € 27,= per stal/mnd	8% van 40.000,=	€ 1.296	€ 2.592	3240
	Totaal inkomsten		€ 14.972	€ 18.542	€ 20.580
	Resultaat		€ 928-	€ 2.642	€ 4.680

stal verhuur

1e jaar	2e jaar	3e jaar
4 paarden	8 paarden	10 paarden

Bijlage 2: Investeringsbegroting

* nauwkeurigheid +/- 10%

* Prijzen excl. BTW

* geheel nieuwbouw/uitbesteding

* geen eigen werkzaamheden

Rijhal(bak 20x40 mtr.) met 10 inpandige boxen

Totale afmeting gebouw: 26x50 mtr.

	Omschrijving	nominale kosten	minimaal *
1	<u>gebouw 26x50m.</u> staalconstructie compleet met fundering en montage. grondwerk fundering riolering bodem rijhal, incl. grondwerk(pm) hoefslagkering bestrating opzadelruimte incl. grondwerk 10x20=200m2 x€20,= Aanleg electr/gas./water (pm) kantine (pm) portacabin toiletten 2x	€ 110.000 € 10.000 € 6.000 € 7.000 € 15.000 € 10.000 € 3.000	€ 100.000 € 5.000 € 4.000 € 4.000 € 15.000 € 1.000 € 2.000
2	<u>Stallen:</u> betonvloer3x50 m.= 150 m2 x€33,=p.m2 = incl grond Boxen 10 st. x€ 1500,= incl montage Gangpad bestrating 50 x 3 =150m2 x€ 20,= voerbak, watervoorziening.	€ 5.000 € 15.000 € 3.000 € 2.000	€ 5.000 € 15.000 € 3.000 € 2.000
3	<u>Terrein.</u> incl. Wegen,terreinverlichting, bekabeling, nutsvoorzieningen, drainage, Parkeerplaats beplanting	€ 40.000	€ 35.000
3	<u>Ontwerp kosten/bedrijfsplan, etc</u>	€ 10.000	€ 5.000
4	<u>Vergunningen/leges etc</u>	€ 4.000	€ 4.000
	sub totaal	€ 240.000	€ 200.000
	onvoorzien 5 %	€ 12.000	€ 10.000
	Totaal rijhal +stallen	€ 252.000	€ 210.000

Bijlage 3: Eigenvermogenspositie & Exploitatie

Exploitatie	1-5-2012	versie 0/1
	nominaal	minimaal
Investering rijhal met 10 inpandige stallen	€ 252.000	€ 210.000
Eigen middelen. Note 1)	€ 110.000	€ 110.000
Lening	€ 142.000	€ 100.000

		nominale investering	minimale investering		
			1e jaar	2e jaar	3e jaar
A1	Uitgaven:				
	nutsvoorzieningen	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.800
	riool/reinigings recht	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400
	onroerend zaak belasting	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
	waterschapslasten	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300
	Huur grond	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
	Onderhoudskosten	€ 2.520	€ 2.100	€ 2.100	€ 2.100
	rente sponsoring 40.000	€ -	€ -	€ -	€ -
	rente eigen geld stichting€ 30.000	€ -	€ -	€ -	€ -
	rente geld vereniging€ 40.000	€ 800	€ 800	€ 800	€ 800
	rente lening bank 142.000	€ 4.260	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
	aflossing van lening	€ 5.680	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
	Totaal uitgaven	€ 19.260,00	€ 15.900	€ 15.900	€ 15.900
B1	Inkomsten uit rijhal:				
	bakhuur lessen	€ 4.900	€ 4.900	€ 4.900	€ 4.900
	kantine inkomsten	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
	sponsoring	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
	vrijrijden	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.500	€ 4.000
	verhuur o.a. kleindieren	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
	verhuur derden(nog te verwerven)				
		€ 11.900,00	€ 11.900	€ 12.400	€ 12.900
B2	Inkomsten 10 st. inpandige stallen	(zie tarieven stalling)			
	Winst € 37,= per stal/mnd	€ 4.440	€ 1.776	€ 3.550	€ 4.440
	onderhoud/rente/aflossing € 27,= per stal/mnd	€ 3.240	€ 1.296	€ 2.592	€ 3.240
	Totaal inkomsten	€ 19.580,00	€ 14.972	€ 18.542	€ 20.580
	Resultaat	€ 320	€ 928-	€ 2.642	€ 4.680

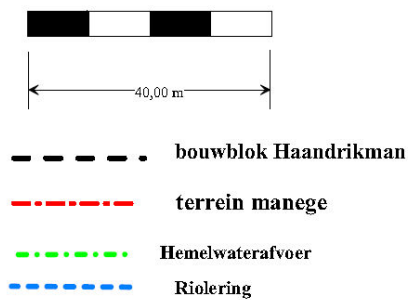
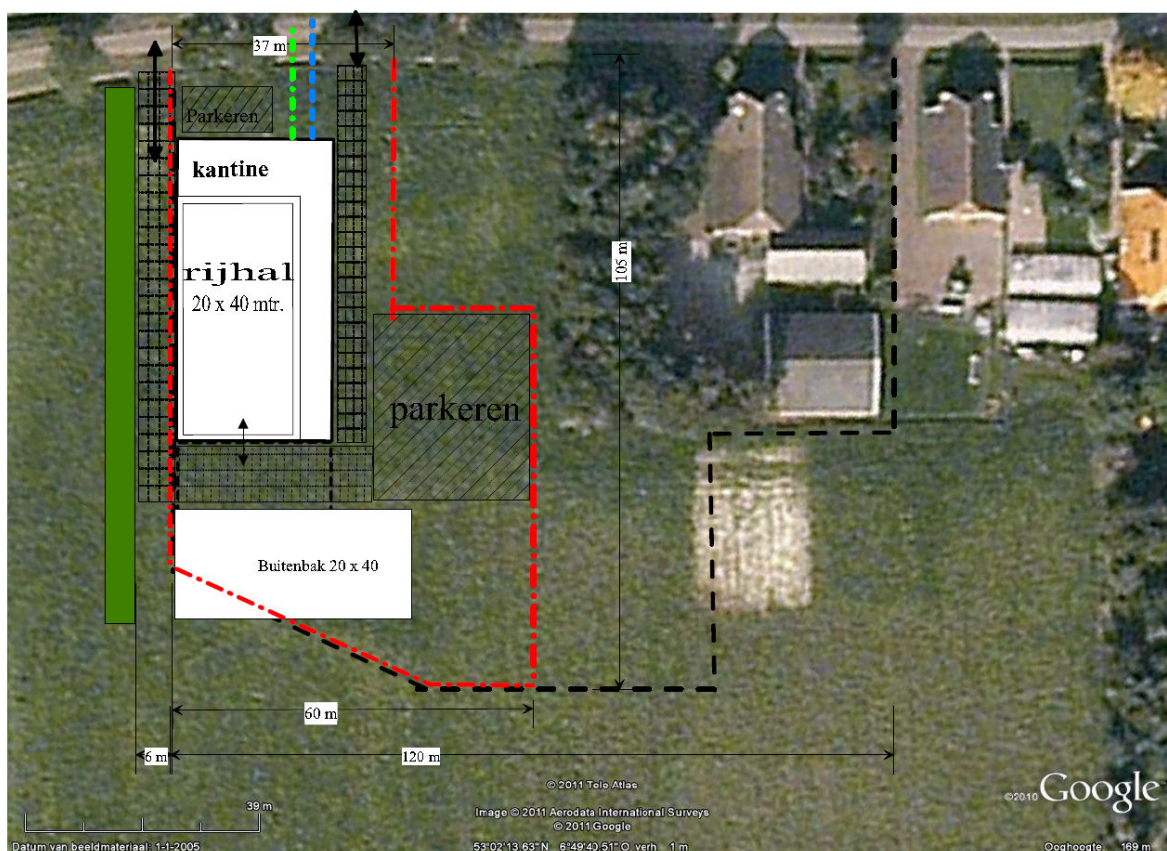
Note 1:

eigen geld:	stichting	€ 30.000
	vereniging	€ 40.000
	totaal eigen geld	€ 70.000

subsidies:	Gemeente	€ 25.000
	Rabobank	€ 10.000
	Certificaten 50 st x 100,=	€ 5.000
	Totaal:	€ 40.000
Totaal middelen		€ 110.000

Stal verhuur:	1e jaar	2e jaar	3e jaar
	4 paarden	8 paarden	10 paarden

Bijlage 4: Inrichtingstekening



Plattegrond manege.

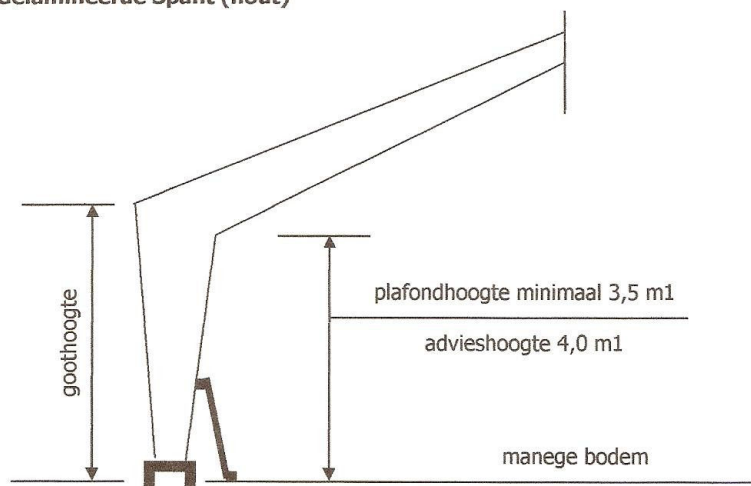
J. Haandrikman
Tjassenswijk 2,
Gieterveen

Schaal: 1:1000

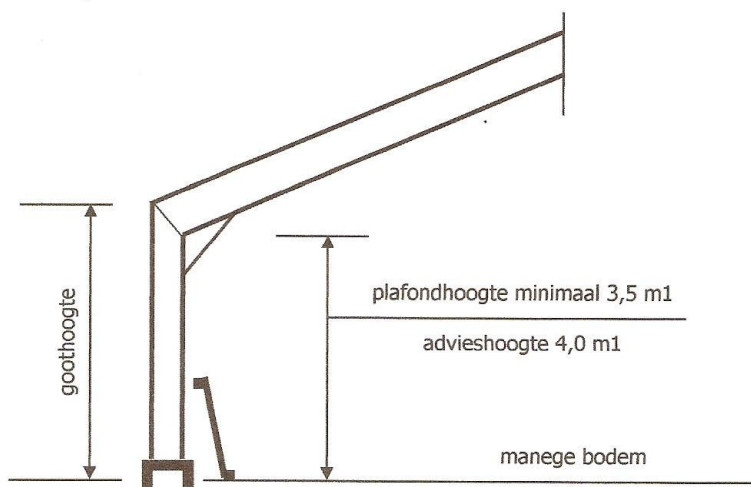
Datum: oktober 2011
 Januari 2012
 oktober 2012

Bijlage 5: Zijwandhoogte binnenrijhal

Schema vrije hoogte conform Veiligpaardrijden Gelamineerde Spant (hout)



Stalen Spant



Toelichting

De goothoogte is een gemeetelijke aangelegenheid. Deze is bepaald in het bestemmingsplan. In de bestemmingsplan voorschriften is altijd een marge ingebouwd van + of - 10 %. Dat wil zeggen dat wanneer een goothoogte aangegeven wordt van 4,0 m1, de goot zonder problemen gemaakt kan worden tussen de 3,5 m1 en 4,5 m1 hoogte.

De plafondhoogte die het certificaat voorschrijft is 3,5 m1. Dit wordt ook wel aangeduidt als de vrije profielruimte waarin gereden word in de binnen manege. Deze 3,5 m1 is een minimale hoogte. Geadviseerd wordt om plafondhoogte in de praktijk 4,0 m1 te maken om geen discussie te krijgen. Met de marge van 4,5 m1 goothoogte levert dit geen echt probleem op.