

Bedrijfsplan Stal Heijdens Zenderen



Project: Stal Heijdens

Opdrachtgever: Stal Heijdens
Elhorsterweg 3
7625 RX Zenderen

Rapportage: DLV Bouw, Milieu en Techniek BV
Sectie Paardenhouderij

Adviseur: Erica Bijl

Tel: 06-51424327

Datum: 13 januari 2012



DLV Bouw, Milieu en Techniek BV • Postbus 546, 7400 AM Deventer • T 0570 – 50 15 00 • F 0317 – 49 14 59 • www.dlv.nl
Bezoekadres: Munsterstraat 16, Deventer • 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*

Inhoudsopgave

1. Intro DLV Dier Groep BV	3
2. De hippische sector	4
3. Vraagstelling.....	7
4. Historische ontwikkeling bedrijf.....	8
4.1. Bedrijfslocatie	8
5. Gewenste bedrijfssituatie	10
5.1. Bedrijfsopzet.....	10
6. Beoordeling voornemen	11
6.1. Beoordeling arbeidsfactor	11
6.2. Beoordeling bedrijfsopzet	11
6.3. Beoordeling Ruimtelijk Ordening.....	14
7. Conclusie	15

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. De adviesgroep richt zich op de persoonlijke begeleiding bij de ontwikkeling van deze plannen. Zij toets de plannen op haalbaarheid vanuit diverse invalshoeken. Zo wordt er gekeken naar het bedrijfseconomische aspect. Er wordt beoordeeld of een plan zal leiden tot het verbeteren van de opbrengsten. Er wordt getoets of er marktpotentieel is voor de beoogde ontwikkeling. Naast de haalbaarheid van plannen vanuit het financiële perspectief wordt er gekeken naar bedreigingen. Is een plan uitvoerbaar binnen het vigerende bestemmingsplan? Wordt er voldaan aan afstandeisen vanuit de Wet Milieubeheer? Zijn er natuurgebieden in de omgevingen? DLV Paardenhouderij kan uitwerking geven aan de plannen en door toetsing vaststellen of de plannen haalbaar zijn.

2. De hippische sector

Nederland is een land wat uitblinkt in een groot aantal kennis gebied. De hippische sector is er daar een van. Paarden vormen in Nederland van oudsher een belangrijke rol in de productie van agrarische producten. Was het paard in de vorige eeuw nog vooral een middel om het land te bewerken, halverwege de jaren '60 is langzaam het gebruiksdoel verschoven. Een aantal paardenfokkers heeft zich toen tot doel gesteld het van origine zware werkpaard te veredelen. Met invloed vanuit anders stamboeken zoals het Engelse volbloed paard en Arabische paarden is er een begin gemaakt met het fokken van paarden die meer geschikt waren voor de fokkerij. De intensieve verdieping in de fokkerij, het kennisnetwerk, de infrastructuur en commercieel inzicht heeft er toe geleid dat het Nederlandse sportpaard, de beste sportpaarden zijn op het wereldtoneel. De vraag naar deze sportpaarden vanuit het binnen en buitenland heeft er voor gezorgd dat er een volwassen bedrijfstak is ontstaan. Deze bedrijfstak is goed voor 1.5 miljard omzet per jaar.

Nederlandse successen:

- Het Koninklijk Warmbloed Paarden stamboek Nederland (het KWPN), het stamboek waaronder de Nederlandse paarden worden gefokt voert de World Breeders Ranking List aan.
- Het Friese Paard heeft zich ontwikkeld tot een veelzijdigheidspaard en is een zeer populair exportproduct.
- Op sportief gebied aansprekende prestaties, geleverd op wereld- en Olympische kampioenschappen. Deze prestaties zijn evenzogoed toe te rekenen aan onze Nederlandse fokproducten als onze Nederlandse ruiters en amazones (We noemen bijvoorbeeld Anky van Grunsven, Jeroen Dubbeldam, IJsbrand Chardon).
- De 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 en veeteelt in Nederland. Natuur- en milieu wetgeving, maatschappelijk draagvlak en goedkopere productielanden maken het produceren van vlees en agrarisch producten op Nederlandse bodem steeds minder interessant. Het zorgt ervoor dat er een verandering plaatsvindt van een zuiver agrarisch landschap naar een landschap waarin meer ruimte komt voor de ontwikkeling van agrarisch natuurbeheer en recreatief-toeristische, aan de agrarische sector verwante, activiteiten.

Tegelijk aan deze teruggang van de primair agrarische sector staat de enorme vlucht die de paardensector in de afgelopen 15 jaar heeft genomen. Overheden hebben zich al uitgesproken over de kansen die hierdoor ontstaan. Als landschapsbeheerders vormt de paardenhouderij een interessant alternatief. De sector is minder milieubelastend en heeft een veel groter maatschappelijk draagvlak.

We kunnen in de professionele paardenhouderij globaal spreken van 4 verschillende bedrijfstypen. 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 uren gevolgd, driekwart hiervan in groepsverband. Gemiddeld maakt een ruiter 75 ritten per jaar in een binnen- of buitenmanege en 36 buitenritten.

De paardensporters bestaat voornamelijk uit dames (79%). In de leeftijd 13 tot 19 jaar is dit percentage 84%. Naar schatting rijden in Nederland 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 ligt dit 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, 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.

De Nederlandse paardensport kent een aantal disciplines. Zowel in de discipline mannen als dressuur als de springsport levert Nederland al vele jaren de beste ruiters en amazones. Olympisch Kampioenen Anky van Grunsven en Jeroen Dubbeldam zijn de meest aansprekende, maar ook IJsbrand Chardon welke meerdere Wereldtitels op zijn naam heeft staan is bij iedereen bekend. De paardensport is opgedeeld in diverse klassen. Bij de dressuur en springen kennen we het nationaal niveau. Dit zijn de klassen B, L, M en Z en ZZ. Hierbij staat B voor Beginneling, L voor Lichte Klasse, M voor Midden Klasse en Z voor Zware Klasse. Op subtop niveau kennen we daarbij nog hogere klassen. Dit zijn Prix st George klasse, Intermediaire I en II, Grand Prix en de Grand Prix speciale. De dressuur kent daarbij nog de Kür op Muziek waarbij rijvaardigheidsproeven gecombineerd worden met muziek.

3. Vraagstelling

DLV Paardenhouderij heeft de opdracht ontvangen van stal Heijdens voor het opstellen van een bedrijfsontwikkelingsplan. Dit plan geeft uitleg aan de noodzaak van enkele wijzigingen in de bedrijfsvoering en inrichting van de bedrijfsgebouwen. Dit plan dient tevens als inleiding voor een te voeren afwijkingsprocedure art 2.12 Wabo, omdat de wijziging van de bedrijfsbebouwing niet geheel binnen de huidige bebouwingscontour en bestemmingsplan regels kan worden uitgevoerd.

Uitgangspunten voor het plan zijn:

- gesprekken met de familie Heijdens.
- bezoek bedrijfslocatie
- gesprekken met Gemeente Borne, mevrouw S. Jurjens en de heer A. Oudenmiddeldorp.
- Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Borne.
- structuurvisie provincie Overijssel.
- VNG nota Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening 2009
- branche informatie DLV

Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgesteld; In hoofdstuk 4 beginnen we met een uitleg over de huidige situatie. We geven weer wie de ondernemers zijn en welke ervaring en opleiding zij hebben genoten, welke activiteiten zij tot op heden hebben gedaan en of en hoe dit heeft geleid tot de bestaande bedrijfsvoering. In hoofdstuk 5 geven we uitleg over de beoogde plannen en of er nieuwbouw mee gemoeid is. In hoofdstuk 6 gaan we in op de haalbaarheid van de door de ondernemer beoogde ontwikkelingen. Omdat in dit geval de plannen niet direct passen binnen het bestemmingsplan, heeft er al overleg plaatsgevonden met de gemeente, we gaan hier verder op in, in dit hoofdstuk.

4. Historische ontwikkeling bedrijf

Stal Heijdens is gevestigd in het plaatsje Zenderen. Zenderen is een klein dorpje dat tussen de steden Hengelo en Almelo ligt. Het complex is gevestigd op ruim 5 hectare grond aan de Elhorsterweg 3.

Wesley Heijdens (1988) is eigenaar van stal Heijdens. Hij groeide op in een paardenfamilie in Enschede. Zijn vader reed al Military bij de junioren en Young Riders. Zelf rijdt hij al wedstrijden sinds zijn achtste. Eerst met diverse pony's, daarna stapte hij over op de paarden. Wesley heeft drie Europese Kampioenschappen met zijn pony's gereden. Tot voor kort trainde hij bij de springruiter Jos Lansink. Daarnaast volgde hij een twee jaar durende opleiding masterclass op het NHB Deurne (afgerond met een diploma). Deze opleiding is bedoeld voor leerlingen die wegens internationale springwedstrijden regelmatig in het buitenland verblijven. Tegenwoordig runt Wesley dus zijn eigen springstal aan de Elhorsterweg 3 in Zenderen. Daar rijdt hij dagelijks 8 paarden en neem daarnaast deel aan internationale concoursen. Wesley wordt bij het trainen geholpen door Roelie Bril.

Wesley heeft de volgende resultaten behaald in de afgelopen jaren:

- Europees kampioen Young Riders Ind. Auvers (FRA), 2007 met Personality
- 1e Championnat van Dortmund (GER) 2011 met Pavarotti H
- 2e Grote prijs Indoor Geldrop (NED) 2009 met Aragon
- 3e Grote prijs Offenburg (GER) 2008 met Pavarotti H
- Winnaar Grote Prijs Expo On Horse Hengelo (NED) 2008 met Pavarotti H
- Zilver EK landenwedstrijd Youngriders Praag (CZE) 2008 met Pavarotti H
- Zesde EK individueel Young riders Praag (TJE) 2008 met Pavarotti H
- Brons EK landenwedstrijd Young Riders Auvers (FRA), 2007 met Personality
- Winnaar Landenwedstrijd voor Junioren Moorsele (BEL), 2006
- Zesde Grote Prijs Moorsele (BEL), 2006
- Vijfde Grote Prijs DYF Wierden (NED), 2006
- Vierde Nederlandse Kampioenschappen Hoofddorp (NED), 2006
- Winnaar Landenwedstrijd voor Junioren Compiegne (FRA), 2006

4.1. Bedrijfslocatie

De familie Heijdens heeft met de aankoop van het bedrijf aan de Elhorsterweg 3 te Zenderen nu zo'n 3 jaar geleden, een start gemaakt met het op professionele wijze runnen van een sport/handelsstal. Door de door Wesley opgedane ervaring en wedstrijdsuccessen, wordt hij steeds vaker gevraagd om ook voor derden paarden te trainen en uit te brengen in de sport. Met de aankoop van dit terrein is een eerste aanzet gemaakt om het bedrijf verder te professionaliseren. Om ook in de wintermaanden de training van paarden te kunnen garanderen zijn er enkele aanpassingen aan de bedrijfsbebouwing noodzakelijk.



Afbeelding 1 Uitsnede Google, huidige terrein inrichting

Overzicht huidige bedrijfsmiddelen :

- 22 ruime boxen.
- Wasplaatsen/poetsplaatsen met solariums.
- binnenpiste van 35x20 voorzien van een agterberg bodem
- buitenpiste 70x35 voorzien van een agterberg bodem.
- springweide met grote vijver.
- 5 weilanden, waarvan 2 hengstenpaddock's.
- 3 paddock's.
- overdekte 6-paards stapmolen.
- overdekte longeercirkel.
- loopband.

5. Gewenste bedrijfssituatie

De familie Heijdens beoogd op de locatie aan de Elhorsterweg 3 een uitbreiding van de bestaande trainingshal. Omdat Wesley Heijdens een internationaal springruiter is moet hij voor de training van zijn paarden, de beschikking hebben over een goede accommodatie. Op dit moment is de binnenrijhal 34x20m¹. Deze afmetingen komen niet overeen met de standaard wedstrijdmaat van een rijhal zijnde 20x40m¹. De wedstrijdsport in Nederland wordt gefaciliteerd door de KNHS. Deze sportbond stelt daarvoor proeven samen welke gereden moeten worden in een trainingsruimte van 20x40m¹. Doordat de huidige accommodatie niet voldoet aan deze afmetingen, kan Wesley zich niet goed voorbereiden op de wedstrijden. Een uitbreiding van de hal, betekend in dit geval echter ook dat er buiten het bestaande bebouwingsvlak zou worden gebouwd. Om die reden zal er een afwijkingsprocedure moeten worden gevolgd, waarna het mogelijk wordt met toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders, buiten het bestemmingsvlak te bouwen.

In bijgaande tekening is te zien welk gedeelte van de nieuwe rijhal buiten het bestemmingsplan is gelegen. Ook is hier te zien hoe de nieuwe indeling van het terrein en de gebouwinrichting zal zijn.

5.1. Bedrijfsopzet

Wesley is, zoals gezegd, een internationale springruiter. Hij heeft besloten de door hem opgedane kennis en ervaring aan te wenden, om jonge talentvolle paarden op te leiden. Dit betreft zowel eigen paarden als paarden van derden welke bij hem in training worden ondergebracht.

De africhting van een groen paard¹ tot sportpaard genereert een sterke waardevermeerdering. Bij verkoop zal het getrainde paard een hogere opbrengst genereren.

Omdat Wesley regelmatig te zien is op nationale en internationale wedstrijden is hij goed zichtbaar in de markt. Dit betekend dat hij een groot afzetkanaal heeft voor de door hem opgeleide paarden. Ook heeft hij veel contacten met andere springruiters, waardoor zijn afzetgebied wordt vergroot.

Wesley neemt binnen de bedrijfsvoering de training voor rekening van alle paarden. Hij wordt daarbij bijgestaan door een stalruiter en een groom. Daarnaast is er een bedrijfsleider op het bedrijf werkzaam die de gehele bedrijfsvoering aanstuurt. Omdat Wesley veelal met de dieren op concours gaat biedt de bedrijfsleider hem de rust om zich te kunnen concentreren op de wedstrijden. De wedstrijden vinden soms 's-avonds maar meestal in het weekend plaats. Het betreft hier ook vaak meerdaagse evenementen. Om die reden is het in de praktijk nodig gebleken om op stal een overnachtingvoorziening te realiseren. Dit omdat de vaak kostbare dieren nu eenmaal permanent toezicht verlangen.

¹ Onbeleerd paard van 3 jaar oud.

6. Beoordeling voornemen

6.1. Beoordeling arbeidsfactor

Wij hebben een toets uitgevoerd en daarin gekeken naar de mate waarin dit bedrijf werkgelegenheid kan bieden. Hieruit is naar voren gekomen dat het bedrijf in de huidige opzet 3 tot 4 mensen van een arbeidsinkomen kan voorzien. Dit sluit ook aan bij de realiteit.

Berekening VAK		Stal Heijdens		
Omschrijving	aantal	uren	totaal	
Trainingspaard	22	300	6600	
Onderhoud / Beheer			150	
Management/Administratie			400	
			7150	
Aantal uren per volwaardig arbeidskracht				
ondernemer	2346		1,00	
werknemer	1800		2,67	
Volwaardig arbeidskracht berekening			3,67	
Nge per volwaardig arbeidskracht naar grootteklasse in overige sectoren				
graasdierbedrijven	30	50	73	
hokdierbedrijven	37	56	86	
veeteeltcombinaties	34	45	69	
Aantal Nge	Stal Heijdens	aantal	Norm Nge	totaal
Fokpaard		0	1,87	0,00
Pensionpaard		0	1,79	0,00
trainingspaard		22	3,64	80,08
				80,08

Afbeelding 2. Dit bedrijf kan werkgelegenheid bieden aan 3/4 fte.

6.2. Beoordeling bedrijfsopzet

Bedrijfsmatigheid

De training van sportpaarden is niet voor iedereen weggelegd, het vergt ervaring, kennis en veelal een behoorlijke dosis lef en doorzettingsvermogen. Dit betekent ook dat als iemand de beschikking heeft over deze kwaliteiten dat hij deze kan inzetten om een inkomen te verwerven. Binnen de gekozen bedrijfsvoering van stal Heijdens worden zowel paarden getraind voor derden als eigen paarden. De training van paarden voor derden levert een vaste inkomensbron, immers tegenover de training staat een vaste vergoeding per maand.

De verkoop van eigen paarden is minder zeker. Zo is het ene paard veel eerder verkoopklaar als een ander paard. Maar ook de wijze waarop het paard zelf, naamsbekendheid heeft verworven op wedstrijden, zal de waarde van het paard beïnvloeden. Zo wordt soms de keuze gemaakt een talentvol paard langer aan te houden tot het hoogste niveau in de sport, uiteraard met de verwachting dat dit de verkoopopbrengst ten goede zal komen.

In onderstaand overzicht hebben wij een aantal veilingen in Nederland en Duitsland op een rijtje gezet. Dit betreft een overzicht over het jaar 2011. De veilingen betreffen de verkopen van sportpaarden. Zoals uit het overzicht blijkt is de verkoop van één enkel paard voldoende om de betaling van kosten van een bedrijf voor meerdere jaren zeker te stellen. Deze recente veilingresultaten rechtvaardigen ook in tijden van economische recessie een lange(re) inves-

teringsperiode.

Het kan voorkomen dat een hippisch bedrijf een aantal jaren verliesgevend is. Dit zegt echter niets over de mate van bedrijfsmatigheid en of het nu wel of niet een duurzame onderneming betreft. Er wordt soms bewust gekozen voor het verder doortraineren van paarden omdat dit het uiteindelijke resultaat ten goede zal komen.

Sportpaarden veilingen in Europa	Opbrengsten 2011	
	Duurst	Gem.
PSI veiling 14 dec 2010	800.000,-	240.000,-
Equine-Elite Weert 26 okt 2011	315.000,-	47.750,-
Dutch sport horse sale 28 sept 2011	290.000,-	70.000,-
KWPN veiling febr 2011	150.000,-	30.000,-
Holstein niet gek hengsten	60.000,-	21.000,-
Holstein gek hengsten	600.000,-	121.230,-
Holstein sportpaarden	135.000,-	46.000,-
Hannoveraner hengsten (gekeurd)	315.000,-	65.000,-
Hannoveraner hengsten (niet ggk)		20.000,-
Hannoveranen sportpaarden veiling	50.000,-	28.000,-
Oldenburg hengsten (gekeurd)	800.000,-	226.400,-
Oldenburg hengsten (niet ggk)		21.000,-
PSI veiling 12 dec 2011	1.100.000,-	270.000,-

Op stal Heijdens is ook bewust gekozen het paard de tijd te geven zich te ontwikkelen. Een paard wordt soms 2 en zelfs 3 jaar doorgetraind. Omdat de bedrijfsvoering zich mede richt op de africhting van paarden van derden ontstaat er een goede verhouding tussen risicovollere investeringen in talentvolle eigen paarden en het tegen een vaste vergoeding trainen van paarden van derden. Met de opbrengst van deze laatste kunnen de dagelijkse kosten worden opgebracht.

Toezicht

Een paardenhouderij is door de vaak hoge verkoopopbrengsten niet te vergelijken met welk andere diersector voor wat betreft aandacht en begeleiding. Zeker niet met de intensieve sectoren en in mindere mate met de rundveesector. Feitelijk is een sportstal een vierentwintig uren bedrijf waarbij de dieren (nagenoeg) individueel begeleid worden. Zo krijgen de paarden vier keer per dag voer (de eerste keer om 7.00 uur en de laatste keer om 21.30 uur). Elk paard krijgt een bepaalde tijd per dag weidegang. Bij koud weer worden de paarden voorzien van een deken. Deze moet voor en na de weidegang of training weer omgewisseld worden. Ruiters moeten 's morgens al vroeg naar concours en komen 's avonds laat terug. Daarnaast spelen ook nog de belangrijke aspecten van dierwelzijn en veiligheid. Deze maken een continu toezicht nodig. Zo zijn paarden gevoelig voor koliek. Hierbij is een direct ingrijpen noodzakelijk om erger (dood) te voorkomen. Het omgaan met paarden (verzorgen en berijden) brengt risico's met zich mee als vallen of getrapt worden. Iemand die, op de achtergrond, een oogje in het zeil houdt is absoluut gewenst. Ook bij het laden en lossen van paarden is hulp krijgen van een tweede persoon vaak noodzakelijk. Ook de vaak wisselende weersomstandigheden maken het continue toezicht noodzakelijk.

De dieren op dit bedrijf worden gezien hun waardeontwikkeling verzekerd. De verzekeraar stelt als voorwaarde dat er een continue toezicht op de kostbare dieren plaatsvindt. Kortom voor een bedrijf van deze omvang en deze kostbare paardenstapel, is continue toezicht onontbeerlijk. De aanwezigheid van slaapkamers/rustruimtes op dit bedrijf wordt dan ook noodzakelijk geacht. Deze kunnen flexibel gebruikt worden door degene die “slaapdienst” heeft.

Accommodatie

De accommodatie voldoet op een tweetal onderdelen onvoldoende. Zo voldoet de huidige binnen rijhal niet aan de vaste wedstrijdafmetingen. Daarnaast is het nu niet mogelijk om op een legale wijze een toezichthouder te laten verblijven op het terrein. Deze beide zaken kunnen met een afwijkingsprocedure 2.12 conform de WABO worden geregeld.

Ten aanzien van het toezicht, willen we uitgebreider ingaan op de noodzaak en de problematiek rondom de huisvesting van tijdelijk personeel.

Op paardenbedrijven spelen de huisvestingproblemen van personeel veel vaker. De aard van de activiteiten, namelijk de verzorging van dieren, verlangt altijd een bedrijfsvoerder die woonachtig is direct bij het bedrijf. Zeker daar waar de bedrijfsvoerder ook zelf de paarden traint en uitbrengt op wedstrijden, is dit toezicht houden onmogelijk door de eigenaar/ruiter zelf uit te voeren, hij is immers vaak met de training van de paarden bezig en/of op wedstrijd. Er wordt dan vaak een bedrijfsleider/stalmanager aangesteld.

Bij grote sportstallen speelt daarnaast ook, dat er vaak binnen het bedrijf stagiaires, van een van de hippische opleidingen, worden opgeleid. In de nota Paardenhouderij en Ruimte Ordening wordt in art. 12.4 de noodzaak voor een verblijfsruimte voor deze stagiaires nader beargumenteerd. Kort vertaald, is het opleiden voor de hippische sector vaak een kwestie van ervaring opdoen. Dit kan niet in de schoolbanken plaatsvinden. Om die reden bestaat een groot gedeelte van de hippische opleidingen, uit praktijklessen en stages. Bij voorkeur vinden deze stages plaats bij sportstallen, waar een leerling gelijk met veel facetten van de hippische sector te maken krijgt en dus veel ervaring opdoet. Deze stages vinden bijna altijd intern plaats. Dit betekend dat een leerling, de bedrijfsvoering 24/7 kan volgen, en de gehele dag mee kan helpen met de verzorging van de dieren. Voor een stagiaire dient er dus een plaatsje op het bedrijf te worden ingericht. Vaak wordt dit opgelost (met name bij bestaande bedrijven) door het plaatsen van een woonunit of stacaravan op het bedrijfsterrein.

Door deze slaappleats in te passen in de bestaande bebouwing wordt “verrommeling” van het erf voorkomen.

Buitenlandse kopers

Een deel van het koperspubliek komt uit het buitenland. Vaak wordt een koper vergezeld van zijn stalruiter. In dit professionele circuit is het gebruikelijk dat er in enkele dagen een aantal paarden wordt bezichtigd en gereden. Waarna men weer vertrekt naar het land van herkomst.

Voor veel buitenlanders is Twente een bijzonder interessant gebied. Op een relatief kleine afstand bevinden zich een, relatief, groot aantal bedrijven gericht op het fokken van springpaarden. Dit heeft dezelfde werking als een meubelboulevard. Kijken en vergelijken. Voor de bedrijven is het vervolgens de kunst om te verkopen. Prijs, kwaliteit en onderscheid ten op-

zichte van de concurrentie spelen hierbij een rol.

In een land als Amerika is het vrij gebruikelijk dat een koper in een “guesthouse” wordt gehuisvest. Ook de grotere Nederlandse stallen beginnen hier op in te spelen.

Conclusie

Op dit bedrijf wil men om deze verschillende redenen slaap en rust ruimtes te beschikking hebben die voor verschillende doeleinden kunnen worden ingezet. De ruimtes die dit bedrijf als slaap/rust ruimte wil gebruiken zijn zeker geen complete woonstudio's. Het gaat om een aantal kamers, die als slaapvertrek gebruikt kunnen worden. Voorzieningen als douche en toilet heeft men gemeenschappelijk. Evenals een zitkamer.

DLV paardenhouderij adviseert gemeenten, niet hun ogen te sluiten voor de personeelsproblematiek bij paardenhouderijen. Juist met het bewust aansturen door middel van een maatwerk bestemming, kan een gemeente belangrijke eisen stellen (bijvoorbeeld brandveiligheid).

Bij afwezigheid van de eigenaar/ruiter kan steeds op voldoende wijze het toezicht op de paarden worden verzekerd. Een dergelijke toezicht en overnachtingruimte kan ook ingezet worden voor stagiaires. Een extra kamer voor eventuele overnachting van buitenlandse gasten / kopers wordt daar bij voorkeur in geïntegreerd. Een drietal overnachtingsruimte kunnen dan ook bij deze bedrijfsvoering als noodzakelijk worden beoordeeld.

6.3. Beoordeling Ruimtelijk Ordening

Op deze locatie rust de bestemming agrarisch gebied met landschapswaarden. Binnen deze bestemming zijn een productiegerichte paardenhouderij en overnachtingsruimten voor grooms, ruiters en stagiaires niet direct mogelijk. Deze ruimten moeten zich in de directe nabijheid van de stallen bevinden, zodat het toezicht ook visueel direct uitvoerbaar is. Met een maatwerk bestemming kan dit mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan biedt met een afwijkingsbevoegdheid ruimte om de uitbreiding van de rijhal buiten het bebouwingsvlak te realiseren.



Uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan buitengebied Borne. De zwarte contour geeft de bebouwinggrens aan.

7. Conclusie

Deze toelichting heeft tot doel de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan nader te onderbouwen. Deze toelichting beschrijft een hoogwaardige bedrijfsvoering van topsportpaarden van stal Heijdens te Zenderen. De huidige ruimtelijke beschrijvingen geven onvoldoende ruimte om direct permanent toezicht toe te staan. Daarnaast is de huidige rijhal van onvoldoende omvang om wedstrijdgericht te kunnen trainen. Wij achten het noodzakelijk bij een bedrijf van deze omvang en met dit specifiek hoogwaardige product dat permanent toezicht wordt gewaarborgd en de rijhal wordt aangepast aan de landelijk geldende wedstrijdnormen.