



Weet hoe je onderneemt

Onderbouwing noodzaak bedrijfswoning

**Manege De Rietweg
Dorpsstraat 14
9527 TC Bronneger**



Onderbouwing noodzaak bedrijfswoning

**Manege De Rietweg
Dorpsstraat 14
9527 TC Bronneger**

**LR en PC De Hondsrug
Manege De Rietweg**

Bronneger



LTO Noord Advies vestiging Drachten

bezoekadres: Morra 2, 9204 KH Drachten
postadres: Postbus 186, 9200 AD Drachten

11 oktober 2011

Adviseur : J.P. Smit
Telefoon : (0512) 305 111
Fax : (0512) 305 120
Mobiel : (06) 51 25 70 34
E-mail : jpsmit@ltonoordadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING		1
HOOFDSTUK 1	Omschrijving bedrijfsopzet/bedrijfstype	3
HOOFDSTUK 2	Toetsing noodzaak	5
	2.1 Aard van het bedrijf	5
	2.2 Continuïteit van het bedrijf	7
HOOFDSTUK 3	Conclusie	8

INLEIDING

De Stichting manege de Hondsrug exploiteert op het adres Dorpsstraat 14 een manege.

Begin jaren zeventig is een toen bestaande manege in Borger afgebrand. Men was geen voorstander van heroprichting op dezelfde locatie.

De familie Polling, een akkerbouwbedrijf exploiterend op het adres Dorpsstraat 14, is toen ingegaan op het verzoek van de gemeente om te voorzien in de behoefte aan een manege.

In 1976 heeft toenmalig burgemeester Kolthof het eerst opgerichte gebouw, paardenstalling en binnenbak, geopend.

In de jaren daarna is de manege langzamerhand uitgebreid. Zo is ondermeer een grotere binnenbak, die onlangs nog verder is vergroot, gerealiseerd.

Het beheer van de manege is in handen van Stichting manege de Hondsrug. In het bestuur van deze stichting hebben de volgende personen zitting:

- dhr. E.G. Steenbergen, voorzitter
- mevr. J.J. Dillingh-van der Veen, secretaris
- dhr. D.D. Mikkers, penningmeester
- dhr. A. Siebring

De manege wordt nu gebruikt door Omni paardensportvereniging de Hondsrug, één van de grotere verenigingen van Nederland, en daarnaast zijn er wekelijks vele particulieren die gebruik maken van de faciliteiten.

Vanaf de oprichting hebben de heer en mevrouw Polling, vanuit hun bedrijfswoning behorende bij het akkerbouwbedrijf, allerlei werkzaamheden voor de stichting uitgevoerd.

De afgelopen jaren zijn die langzamerhand en deels overgenomen door hun zoon Robert. Zo is hij in 2003, als paardenverzorger/onderhoudsman, in dienst getreden bij de stichting. De bedoeling is dat hij meer en meer de werkzaamheden van zijn vader en moeder zal overnemen.

Onderstaand volgt een opsomming van de werkzaamheden die, hoofdzakelijk, door Robert worden uitgevoerd.

- Verzorging van en toezicht op de paarden/pony's
- Ontmesten en instrooien van de boxen
- Schoonhouden van de rijbakken; binnen en buiten
- Graslandbeheer werkzaamheden
- Weidegang bieden aan de paarden/pony's

- Vochtig, en zo stofvrij, houden van de rijbakken
- Houden van toezicht op de manege; waaronder een laatste controle ronde om 22.00 uur
- Plegen van onderhoud
- Beheren van de parkeerplaatsen, waaronder ook het in de winter sneeuw- en ijsvrij houden

Hij woont nu met zijn vriendin in Borger. Vandaar de behoefte aan een bedrijfswoning direct bij de manege.

Bij de manege is nu namelijk geen bedrijfswoning aanwezig.

Het vigerend bestemmingsplan staat een woning toe. Echter niet op de gewenste locatie. Daarom is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

De gemeente heeft gevraagd om te beoordelen of een bedrijfswoning noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 1

OMSCHRIJVING BEDRIJFSOPZET/BEDRIJFSTYPE

Aan de Dorpsstraat te Bronneger exploiteert de stichting een manege.

Daarvan maakt de volgende accommodatie deel uit:

- Rijhal met kantine inclusief keuken, sanitair
- Rijhal met stalling bestaande uit:
 - 11 binnenboxen; voor paarden, pony's van de stichting
 - 1 zadelkamer
- Opslagruimte



Daarnaast heeft de stichting de beschikking over:

- Een buiten rijbak; 3200 m²
- Weidepercelen; 4,5 ha.
- Erfverharding/parkeergelegenheid
- Mestopslag
- Ruwvoeropslag

Op de manege vinden een aantal activiteiten plaats. Hieronder worden deze kort toegelicht:

1. *Verhuur rijbaan aan Omnipaardensportvereniging de Hondsrug*

In de manege wordt, op de eigen paarden, instructie/les aan de leden van de vereniging gegeven.

Van maandag t/m vrijdag van 14.00 – 22.00

Elke zaterdag voltige van 8.30 – 12.30

Elke vrijdagavond menles van 18.45 – 22.00

2. *Verhuur rijbaan aan particulieren*

De faciliteiten van de manege worden gebruikt, met of zonder instructie, door particulieren.

3. *Wedstrijden/kerstshow*

Ongeveer 20 keer per jaar wordt de rijbaan gebruikt voor de organisatie van wedstrijden.

Deze wedstrijden vinden voornamelijk gedurende het winterseizoen plaats.

In de kerstperiode wordt voor de leden van de vereniging een kerstshow georganiseerd. Die wordt druk bezocht.

4. *Horeca*

De op het bedrijf aanwezige kantine wordt gebruikt, door leden van de vereniging en niet-leden, tijdens instructies en wedstrijden.

HOOFDSTUK 2

TOETSING NOODZAAK

2.1 Aard van het bedrijf

De aard van een bedrijf is uiteraard bepalend voor de vraag of een bedrijfswoning noodzakelijk is. De verscheidenheid onder de paardenhouderijen is groot. In de notitie "Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening" worden de verschillende bedrijfstypen toegelicht.



Ook wordt in paragraaf 4.4 aangegeven welke voorzieningen, waaronder een bedrijfswoning, relevant zijn voor een bepaald type bedrijf. Onderstaande tabel daaruit:

Paardenhouderij	Merrie-houderij	Oplokbetrijf	Afkringsstal	Sportstal	Slaithouderij	Handelstal	Speciële installatie	Embryo-transplantatie bedrijf	Paardenmelkerij	Vereniging van accommodatie	Manege	Pensloestal	Prüfstal	
X	X	X	X	X	X	X		X	X		X	X	X	Weidegang en schuilstal
X	X	X	X	X	X	X		X	X		X	X	X	Paddock
X	X	X	X	X	X	X		X	X		X	X	X	Uitloop
														Box
														Merriebox
														Stand
		X												Loopstal
														Binnenrijbaan
														Buitenrijbaan
														Stap-/trainingsmolen*
														Longeercirkel*
														Meteriellopslag
														Voeropslag
														Strooiselopslag
														Mestopslag
														Kantoorruimte
														Ontvangstruimte
												1		Kantine
														Hulpkracht(en)ruimte
														(Bedrijfs)woning
														Was/voetplaats
														Solarium
														Opvoelbox
1														Laboratorium
														Parkeerplaats

In hoofdstuk 1 is de aard van dit bedrijf beschreven. Uitgaand van de tabel, zie de vingerwijzing, is een bedrijfswoning dus een relevante voorziening.

De verzorger/beheerder is uiteraard verantwoordelijk voor de gehuisveste dieren. Er zijn verschillende situaties waarbij ingrijpen direct noodzakelijk is. Situaties die zeven dagen per week en 24 uur per dag kunnen optreden. Dichtbij wonen en dus een bedrijfswoning is daarom een voorwaarde.

Onderstaand in willekeurige volgorde de belangrijkste situaties:

Brand

Wanneer brand uitbreekt in het complex, is het van groot belang dat de levende have zo snel mogelijk geëvacueerd wordt. Evacuatie van paarden bij brand is in het algemeen moeilijk. Door rook- en warmteontwikkeling kan een paard in paniek raken. In plaats dat het dier zich snel laat verwijderen uit de stal leert de ervaring helaas dat paarden soms halsstarrig in de box blijven staan. Het is dan, gezien het gewicht van een paard, haast onmogelijk het de box uit te krijgen. Door bij een uitbraak van brand snel in te kunnen grijpen, wordt het risico van bovengenoemd scenario aanmerkelijk verkleind.

Ziekte

Bij ziekte van een paard is het zondermeer van belang tijdig aanwezig te zijn om de benodigde verzorging te (kunnen laten) verstrekken. Dit geldt vooral voor koliekaanvallen bij paarden. Deze ziekte kan dodelijk zijn wanneer niet tijdig wordt gehandeld. Zo is het voorafgaand aan de komst van een dierenarts van groot belang dat het paard gedwongen wordt te stappen. Om zo te voorkomen dat de darmen afsluiten. Dat heeft namelijk de dood tot gevolg.

Vastliggen van een paard

De wijze waarop paarden worden gehuisvest (in individuele boxen) heeft tot gevolg dat deze dieren vast kunnen komen te liggen. Wanneer een paard in een box rolt, bestaat de kans dat deze "rol" niet in het midden van de box begint maar aan een zijkant van de box. Wanneer het zich vervolgens via de rug omdraait kan deze de benen niet meer onder het lijf vouwen. Het paard ligt dan "vast". Dan bestaat de kans dat een paard in paniek raakt en zich verwondt. Door menselijk ingrijpen, kan het paard weer worden bevrijd.

Diefstal

Diefstal bij paarden komt met regelmaat voor. Door het ontbreken van toezicht wordt het inbrekers aanmerkelijk makkelijker gemaakt om een dier te stelen.

Mishandeling

De laatste jaren zijn paarden steeds vaker het slachtoffer van mishandeling met een vandalistische achtergrond. Met name paarden die zonder toezicht in een weiland staan, zijn hiervan het slachtoffer. Echter, er zijn ook situaties bekend van mishandeling waar paarden waren opgesteld. Het risico van deze calamiteit wordt verkleind bij de aanwezigheid van toezicht.

2.2 Continuïteit van het bedrijf

De manege is er sinds 1976 gevestigd. In de jaren daarna zijn de faciliteiten enkele keren uitgebreid.

De vereniging die nu gebruik maakt van de manege heeft, als één van de grotere van Nederland, een groot aantal leden. Daarnaast maken ook vele niet-leden er dagelijks gebruik van.

Uitgaand van die belangstelling/behoefte heeft de stichting de bedoeling om de manege uit te breiden cq. te verbeteren. Zo zal een nieuwe rij- en langeerbak worden aangelegd. Ook wil men een overdekte tribune plaatsen. Daarnaast wordt het parkeerterrein heringericht en heringedeeld.

Het investeren in kwalitatief hoogwaardige faciliteiten voor paarden en ruiters maakt dat de toekomst van de manege gewaarborgd is.

Gelet op de gang van zaken is voldoende aannemelijk dat sprake is van een duurzame bedrijfsvoering.

Het vaste dienstverband met Robert geeft aan dat de stichting vertrouwen heeft in het beheer van de manege. Belangrijk is ook dat Robert al van jongs af aan bij de manege betrokken is. Hij is daarom volledig ingevoerd in het hele reilen en zeilen.

Nu worden bepaalde werkzaamheden nog door vrijwilligers uitgevoerd. De tendens in de samenleving is dat het moeilijker wordt om voor taken/werkzaamheden een beroep te doen op vrijwilligers. De stichting verwacht dat het takenpakket van de beheerder uitgebreid zal worden. Zo is de kans groot dat de ledenadministratie bij hem terecht komen zal.

Zonder twijfel heeft deze manege voldoende continuïteit.

HOOFDSTUK 3

CONCLUSIE

Stichting manege de Hondsrug beheert een manege waar ook paarden worden gehuisvest.

Dat maakt dat ook toezicht, beheer en verzorging buiten de reguliere uren nodig is.

Daarmee is de noodzaak van een bedrijfswoning dus aanwezig.

J.P. Smit
specialist ROM
LTO Noord Advies