

Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1/08032023

Zaaknummer: 185626

Roden, 25 januari 2023

Onderwerp

Nieuwbouw manege De Hulhorst te Roden

Programma:

Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:

Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving. Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld:

Wonen en bouwen
Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid

Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij:

Jan Nicolai

Gevraagd besluit:

1. Kennis te nemen van het bijgevoegde rapport 'Locatieonderzoek manege Roden';
 2. De daarin benoemde voorkeurslocatie 'hoek Esweg – Hullenweg' aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de nieuwbouw van een nieuwe manege;
 3. Een aanvullend bedrag van maximaal € 850.000,- beschikbaar te stellen voor de verplaatsing en nieuwbouw van de manege Hulhorst;
 4. Daartoe de bijgevoegde begrotingswijziging 2/2023 Nieuwbouw manage De Hulhorst te Roden' vast te stellen;
 5. De door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding voor bijlage 4 en 5 te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.
-

Kern van het gevraagde besluit

1. Aanleiding/achtergrond

In uw vergadering van 5 juli 2021 heeft u (naar aanleiding van het raadsvoorstel 'Ambities Roden Zuid') een amendement aangenomen waarin u het college heeft gevraagd scenario's uit te werken voor verplaatsing van de manege De Hulhorst naar de Esweg. Als vervolg daarop heeft u in uw vergadering van 9 maart 2022 een

principebesluit genomen over de financiële bijdrage aan de Rij- en menvereniging Mensinghe (RMVM) voor de verplaatsing/nieuwbouw van de manege. De vereniging is eigenaar van Manege De Hulhorst. Dit principebedrag is inmiddels opgenomen in de begroting 2023. Tevens heeft u in die vergadering ons opdracht gegeven om in samenspraak met de vereniging de definitieve locatie en bijdrage te bespreken en daarmee bij u terug te komen met een voorstel. Hierbij ontvangt u het voorstel voor de definitieve locatiekeuze en financiële bijdrage.

2. Locatiekeuze

Om de voorkeurslocatie voor de nieuwe manege te bepalen, hebben we in overleg met de RMVM een onafhankelijk bureau opdracht gegeven een locatieonderzoek uit te voeren. In dit onderzoek zijn de verschillende locaties die de afgelopen jaren in beeld zijn geweest voor de manege ten opzichte van elkaar gescoord/beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- landschappelijke inpassing en beschikbare ruimte
- bereikbaarheid en verkeersveiligheid
- haalbaarheid

Op basis van deze onderlinge beoordeling komt de locatie 'hoek Esweg – Hullenweg' (het kadastrale perceel Roden, P, 591; locatie nummer 3 uit het onderzoek) als voorkeurslocatie naar voren. Met de RMVM is overeenstemming over deze voorkeurslocatie. Het locatieonderzoek is als bijlage aan deze memo gevoegd.

Daarnaast heeft verplaatsing van de manege naar deze locatie als voordeel dat:

- het extra mogelijkheden biedt voor de RMVM en een structurele impuls geeft aan de paardensport in het algemeen binnen Noordenveld. Ook andere paardensportverenigingen kunnen nu of in de toekomst namelijk gebruik gaan maken van de nieuwe voorziening en daarmee profiteren van de gemoderniseerde faciliteiten. Dit is in lijn met de conclusies van het eerdere rapport 'Visieontwikkeling paardensport in Noordenveld'. Voor de volledigheid sturen wij dit eerdere rapport (nogmaals) mee bij dit voorstel.

In tegenstelling tot de huidige locatie kan op deze nieuwe locatie voldoende ruimte gecreëerd worden om aan de officiële wedstrijdvereisten van de KNHS voor de breedtesport (t/m niveau ZZ) te gaan voldoen voor zowel de wedstrijdhal als de buitenbak. Ook kan het parkeren in geval van verplaatsing volledig (ook van de grotere trailers) op eigen terrein worden opgelost.

- het ruimte geeft aan mogelijke ontwikkelingen in het kader van Roden-Zuid. Met een verplaatsing van de manege kunnen we niet alleen de vrijkomende locatie herontwikkelen en herinrichten, maar kan ook stedenbouwkundig gezien een verbinding gemaakt worden tussen de bestaande dorpsbebouwing aan de noordzijde van de Hullenweg en eventuele nieuwe ontwikkelingen ten zuiden van de Hullenweg (omgeving Blakenvelderhoevelocatie). Ontwikkelingen in dit ruimere gebied rondom de manege zijn in geval van nieuwbouw op de huidige locatie ingewikkeld omdat dan rekening gehouden moet worden met richtafstanden en het behoud van voldoende uitloopweides voor de paarden van de manege. Concreet betekent dit dat, in geval de manege op de huidige locatie blijft bestaan, in de directe omgeving (ca. 100m) geen woningbouw kan plaatsvinden.

- verplaatsing naar de (nieuwe) dorpsrand biedt een goed woon- en leefklimaat voor de bredere omgeving. Zeker in geval van verdere (woningbouw)ontwikkelingen in de directe omgeving van de huidige manege (onder andere Blakenvelderhoevelocatie) ontstaat de situatie dat de huidige manege 'in het dorp' komt te liggen wat de nodige conflicten tot gevolg kan hebben (bijvoorbeeld geur, verkeersbewegingen, (gedeeld) ruimte gebruik, etc. Door verplaatsing naar de (nieuwe) dorpsrand worden deze verschillende functies en ruimtegebruik beter gescheiden.

De voorkeurslocatie is momenteel in eigendom van de gemeente. Indien u instemt met het aanwijzen van onderhavige locatie als voorkeurslocatie en de extra financiële bijdrage aan de RMVM zullen wij de overdracht aan de vereniging tegen marktconforme voorwaarden voorbereiden. Vanwege het recente Didam-arrest (Hoge Raad) zullen we het voornemen tot verkoop van het betreffende perceel aan de RMVM vooraf moeten publiceren en motiveren. We zijn inmiddels in gesprek met de huidige pachters van de percelen aan de Esweg over verplaatsing van de pachtgronden naar een andere locatie.

3. Financiële bijdrage gemeente

We hebben ook met de RMVM gesproken over het eerder toegezegde bedrag van € 1.725.000,-. Mede als gevolg van sterke bouwkostenstijgingen blijkt deze gemeentelijke bijdrage onvoldoende om de verplaatsing en nieuwbouw mogelijk te kunnen maken. We hebben samen met de RMVM gekeken naar de totale kosten van verplaatsing en nieuwbouw. We hebben geconstateerd dat de totale kosten inderdaad substantieel hoger liggen dan het reeds toegezegde bedrag. We hebben daarom gekeken naar de mogelijkheden voor een aanvullende gemeentelijke bijdrage en het bepalen van de hoogte daarvan. Onze uitgangspunten, overwegingen en onderbouwingen daarbij treft u aan onder de kop 'Nadere onderbouwing'. Hieronder vatten we de (deel)bedragen qua kosten en dekking voor de realisatie van een nieuwe manege samen in een tabel.

KOSTEN

* grondaankoop	- € 270.000,-
* bouwkosten + voorbereiding	- € 3.172.400,-
* BTW (over beide voorgaande)	- € 722.904,-
* Totaal (afgerond)	- € 4.165.500,-

DEKKING

* toegezegde bijdrage gemeente	- € 1.725.000,-
* hypotheek vereniging (per saldo)	- € 550.000,-
* Bosa subsidie/BTW verrekening	- € 750.000,- (tot 825.000,-)
* aanvullende gemeentelijke bijdrage	- € 850.000,-
(zie berekening/onderbouwing onder 3.2 bij de kop 'nadere toelichting')	
* resterende dekkingsopgave RMVM	- € 290.500,- (tot 215.500,-)
(eigen middelen, fondsenverwerving, uitgifte obligaties, etc.)	
* Totaal	- € 4.165.500,-

4. Vervolgstappen na onderhavige besluitvorming

Met het bepalen van de voorkeurslocatie voor de nieuwe manege en de definitieve gemeentelijke bijdrage ontstaat voldoende duidelijkheid en zekerheid op basis waarvan de RMVM haar bouw- en inpassingsplan kan uitwerken. In verband met de staat van het huidige manegecomplex in combinatie met dierwelzijnsnormen wil de RMVM hier op korte termijn stappen mee zetten. We zullen hierover nauwe afstemming en betrokkenheid houden met de vereniging en toezien dat het uiteindelijke bouw- en inpassingsplan voldoet aan de (gemeentelijke) eisen en ambities op het gebied van onder andere duurzaamheid, toegankelijkheid en in het bijzonder de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Voor de besluitvorming op het bouw- en inpassingsplan is naast een omgevingsvergunning ook een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De vereniging overweegt dit gecombineerd aan te vragen via een uitgebreide omgevingsvergunning/wabo-procedure. Naast de standaardstukken voor het onderdeel bouwen zal de vereniging daarom ook een gedegen ruimtelijke onderbouwing moeten aanleveren. Deze is nodig omdat een manege niet past binnen de huidige bestemming (agrarisch, zonder bouwtitel/-blok) van het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing moet aangetoond c.q. onderbouwd worden dat de inpassing van de manege, gelet op relevante omgevingsfactoren (zoals ecologie, stikstofdepositie en geur- en geluidsnormen), op deze locatie mogelijk is. In het locatieonderzoek worden in paragraaf 3.3 en 4.11 al enkele aandachtspunten voor de ruimtelijke onderbouwing benoemd. Op dit moment voorzien we dat deze punten, eventueel met aanvullend onderzoek of detailaanpassing van het plan, voldoende kunnen worden onderbouwd zodat inpassing van de manege mogelijk wordt.

Voor het kunnen verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning vragen we uw raad tijdens die procedure om een Verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hiervoor komen we, afhankelijk van de voortgang van de uitwerkingen door de RMVM, op zijn vroegst tegen de zomer bij u terug.

Daarnaast dient de RMVM ook een nb-wet vergunning aan te vragen (bij de provincie) voor de nieuwbouw. De stikstofdepositie op Natura2000 uit de omgeving is daarbij maatgevend. Inmiddels hebben hierover verkennende gesprekken met de provincie plaatsgevonden. De RMVM kan via extern salderen een deel van haar huidige depositieruimte meenemen.

Voor de te maken kosten voor onder andere de uitwerking van het bouw- en inpassingsplan, zullen we met de RMVM in overleg treden over een regeling voor voorschotten en termijnbetalingen.

5. Alternatief scenario: renovatie/ (vervangende) nieuwbouw op bestaande locatie
Indien u het voorstel om de manege te verplaatsen vanwege de extra kosten of andere redenen niet wenselijk of niet haalbaar acht, zien wij renovatie c.q. vervangende nieuwbouw op de huidige manege locatie als (enige serieuze) alternatieve mogelijkheid. De huidige staat van de manegegebouwen maakt namelijk dat grootschalig onderhoud noodzakelijk is. Niets doen is geen optie.

Hoewel we voor een eventuele renovatie/vervangende nieuwbouw de bouwkosten niet tot op hetzelfde detailniveau hebben laten berekenen als voor de verplaatsing, lijkt renovatie/vervangende nieuwbouw mogelijk voor het reeds toegezegde bedrag door gemeente (€ 1.725.000,-) in combinatie met de inzet van BOSA subsidie en eigen middelen van de vereniging conform de ISAP systematiek. Hierbij moeten we echter wel opmerken dat de jaarlijkse lasten voor de gemeentelijke begroting in deze situatie wel zouden toenemen. De afschrijvingstermijn voor renovaties betreft namelijk 20 jaar, in tegenstelling tot 40 jaar voor nieuwbouw. Renovatie brengt dus een kortere looptijd met zich mee, maar wel hogere jaarlasten. Voor het opnemen van het toegezegde bedrag (€ 1.725.000) in de begroting 2023 is uitgegaan van nieuwbouw/verplaatsing (afschrijving over 40 jaar).

Vanwege de toekomstbestendigheid voor zowel de manegevoorziening als de voorziene (woningbouw)ontwikkelingen Roden-zuid stellen wij al met al voor om te kiezen voor de verplaatsing van manege naar de genoemde locatie.

Inclusie (iedereen doet mee)

De nieuwe manege zal toegankelijk zijn voor iedereen, ook voor mensen met een beperking. In de planuitwerkingen zal de RMVM hier aandacht voor moeten hebben. Toegankelijk Noordenveld zal om advies gevraagd worden op het definitieve bouwplan.

Duurzaamheid

De nieuw te bouwen manege zal moeten voldoen aan de (dan) geldende eisen en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast hebben wij als randvoorwaarde meegegeven aan de RMVM dat het daarvoor geschikte dakoppervlak van de nieuwe manege benut moet worden voor het plaatsen van zonnepanelen. De RMVM overweegt hiervoor de dakruimte te verhuren aan een gespecialiseerde partij en heeft hierover inmiddels contact met een serieuze gegadigde.

Participatie:

In de afgelopen maanden hebben we nauwe afstemming en overleg met de RMVM gehad over zowel de locatiekeuze als de financiële aspecten.

Daarnaast is er zowel vanuit de RMVM als vanuit de gemeente contact geweest met de direct omwonenden van de voorkeurslocatie om hen te informeren over de beoogde ontwikkeling en onderhavige besluitvorming. De RMVM heeft de direct omwonenden toegezegd hen en hun belangen te betrekken bij de uitwerkingen van het bouw- en inpassingsplan.

In het kader van eerdere besluitvorming over Roden-zuid (juli 2021), waaronder de mogelijke verplaatsing van de manege heeft bredere publieksparticipatie plaatsgevonden. Uiteraard dragen we tevens zorg voor het betrekken van omwonenden en verenigingen bij de concrete herontwikkeling van de huidige manegelocatie.

Financiën

Voor de dekking van de aanvullende bijdrage (€ 850.000,-) zijn verschillende mogelijkheden. Ten eerste kan de opbrengst van de grondverkoop van het betreffende perceel aan de Esweg/Hullenweg (€ 270.000,-) aangewend worden. Omdat er geen

boekwaarde op het betreffende perceel rust, kan dit bedrag volledig ingezet worden.

Daarnaast kijken we naar de mogelijkheden voor herinrichting en -ontwikkeling van de bestaande manegelocatie (welke in eigendom van de gemeente komt in geval van verplaatsing) zodat hier ook opbrengsten te genereren zijn. We denken aan een invulling met ruimte voor beekdalherstel (water en landschap), recreatie en woonerven/-kavels langs de Hullenweg. Deze invulling c.q. ontwikkelrichting is mogelijk deels tegenstrijdig met de principes van het Rijksprogramma 'Water en Bodem Sturend' vanwege het bouwen in een beekdal. Omdat de provincies een belangrijke rol krijgen in de uitwerking en praktische vertaling van dit programma, zijn we hierover inmiddels in gesprek met de provincie. De provincie heeft de integrale herinrichting-/herontwikkelingsplannen van de gemeente positief ontvangen. We verwachten gelet op deze specifieke situatie in combinatie met onder andere de woningbouwopgave tot een integrale oplossing en ontwikkeling te kunnen komen waarmee per saldo een opbrengst wordt gegenereerd. Het is op dit moment echter nog te prematuur om een definitief uitgewerkt plan aan u te kunnen presenteren. Op basis van onze inschattingen verwachten we (in ieder geval) € 150.000,- op te kunnen nemen als inbrengwaarde (aankoopbedrag) van de huidige manegelocatie in een toekomstige grex. De exploitatie van de beoogde herontwikkeling zou met dit aankoopbedrag een (beperkt) positief saldo behouden. We adviseren daarom om het aankoopbedrag te bepalen op € 150.000,- en dit bedrag op de balans te activeren, zodat dit bedrag op de resterende gemeentelijke bijdrage in mindering kan worden gebracht.

Met aftrek van voorgaande bedragen (270.000 en 150.000), resteert een dekkingsopgave van € 430.000,-. Zoals hiervoor toegelicht, is het bedrag van 150.000 aan de voorzichtige kant geprognostiseerd gelet op de onzekerheden omtrent het programma 'Water en Bodem Sturend'. In geval van herontwikkeling van de locatie is een hogere opbrengstpotentie mogelijk. We stellen daarom voor om het resterende bedrag (430.000) - vanwege de relatie met de mogelijke latere meeropbrengsten bij herontwikkeling (al dan niet direct op onderhavige locatie, danwel indirect door ontwikkelingen in de ruimere omgeving in het kader van Roden-zuid) - te dekken uit de Reserve-grex. Eventuele latere meeropbrengsten komen immers ook ten bate van de (Reserve) grex. De reserve grex heeft op dit moment een vrij beschikbaar saldo van € 4.049.000,-.

De kapitaallasten van het reeds toegezegde krediet á € 1.725.000,- zijn gedekt binnen de begroting 2023.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?

Ja

Begrotingswijziging toelichting

De geraamde kosten voor de aanvullende bijdrage zijn € 850.000. In het raadsvoorstel vragen wij uw toestemming om dit bedrag uit te geven. Van dit bedrag wordt € 150.000 besteed aan de aankoop van de huidige manege locatie. We stellen voor deze aankoopkosten op te nemen als inbrengwaarde van de toekomstige grondexploitatie. De resterende € 700.000 levert een verhoging op van het bestaande investeringsbudget en komt daarna uit op € 2.425.000. De jaarlijkse kapitaallasten van de aanvullende bijdrage van € 700.000 bedragen

€ 28.000 (rente: € 10.500 + afschrijving: € 17.500). We stellen voor de vaste jaarlijkse afschrijvingslasten (40 jaar) van € 17.500 door de reserve dekking kapitaallasten te laten dekken. Dit is mogelijk door de verkoopopbrengst van € 270.000 en de bijdrage door de reserve grondexploitaties van € 430.000 toe te voegen aan de reserve dekking kapitaallasten. De jaarlijkse rente kan fluctueren en we stellen voor het aandeel van de rente (€ 10.500) te laten dekken door de structurele begrotingsruimte.

Vindt er een evaluatie plaats?

Nee

Tijdpad

Na onderhavige besluitvorming zal de RMVM haar bouw- en inpassingsplannen verder uitwerken en toewerken naar een aanvraag (uitgebreide) omgevingsvergunning. Naar verwachting zal deze aanvraag op zijn vroegst voor de zomer ingediend kunnen worden. De uitgebreide wabo-procedure kent een doorlooptijd van circa (minimaal) zes maanden. Er zal naar verwachting daarom niet eerder eind 2023 gestart kunnen worden met de daadwerkelijke bouw.

Parallel aan de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning zullen we de voorkeurslocatie (kadastraal perceel Roden, P, 591) verkopen aan de RMVM. Aankoop van de huidige manegelocatie door gemeente vindt pas plaats als de nieuwe manege gereed en in gebruik is. We werken ondertussen uiteraard wel door aan een stedenbouwkundig en landschappelijk plan voor de herontwikkeling van de bestaande manegelocatie en direct omgeving daarvan rondom de Steenbergerloop.

Nadere onderbouwing

Toelichting/onderbouwing behorend bij punt 3 onder de kop 'kern van het besluit':

3.1 uitgangspunten bouwprogramma en kosten daarvan

We hebben geconstateerd dat het eerder beoogde nieuwbouwprogramma vanuit de RMVM ruimer was dan hun bestaande faciliteiten en voorzieningen. Met name de wens voor een dubbele rijhal, zodat lessen en wedstrijden gelijktijdig plaats kunnen vinden, hoeft in onze ogen niet door de gemeente gefinancierd te worden. Relatief kleine uitbreidingen ten opzichte van de bestaande situatie waardoor wordt voldaan aan de wedstrijdvereisten van de KNHS zijn in onze ogen wel gelegitimeerd. Het gaat hierbij om een vergroting van de wedstrijdhal en de buitenbak. In onze ogen ontstaat hierdoor een volwaardigere voorziening die bijdraagt aan een betere en sterkere positie van de Noordenveldse paardensport in het algemeen.

Omdat de RMVM door het tekort aan middelen voor nieuwbouw nog geen bouwplan heeft laten uitwerken, hebben wij een externe bouwkostencalculator opdracht gegeven om voor het bouwprogramma een mogelijke locatieopzet uit te werken en bijbehorende bouw- en voorbereidingskosten te bepalen. Tezamen met de kosten voor grondaankoop van de voorkeurslocatie hebben we de totale kosten geraamd op € 4.165.500,- (incl. BTW).

3.2 bepalen hoogte gemeentelijke bijdrage

Voor het bepalen van de hoogte van de gemeentelijke bijdrage is in het voorstel van 9 maart jl. aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het ISAP: 75% van de totale kosten als gemeentelijke bijdrage. Destijds is overigens per abuis 75% over de kosten exclusief BTW gerekend. Volgens de ISAP systematiek had 75% van het bedrag inclusief BTW gehanteerd horen te worden, waardoor de gemeentelijke bijdrage niet 1.725.000,- (75% van 2,3 mln. excl. BTW) zou zijn geweest, maar 2.087.250,- (75% van 2,78 mln. incl. BTW).

Wij zien echter aanleiding om niet de standaard 75% stelregel uit het ISAP toe te passen voor het bepalen van een geactualiseerde gemeentelijke bijdrage. De uitgangspunten van het ISAP geven daar ook de ruimte voor omdat in het ISAP is bepaald dat investeringen in maneges maatwerk betreffen. Belangrijkste reden voor het afwijken van de stelregel vormt de eigendomspositie van de vereniging in combinatie met de mogelijkheid tot het genereren van verhuuropbrengsten. In tegenstelling tot de meeste sportverenigingen heeft de RMVM de hele sportlocatie in eigendom. De vereniging heeft daarbij afspraken gemaakt met een vaste locatiebeheerder. De beheerder is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer en toezicht op de locatie en mag in ruil daarvoor lessen en activiteiten (voor niet-leden van de vereniging) aanbieden op de locatie. De RMVM ontvangt hiervoor een huursom. Mede door deze huurinkomst heeft de RMVM jaarlijks een sluitende begroting.

Vanwege deze structurele inkomsten uit de verhuur en de eigendomspositie (onderpand) kan de RMVM een hypothecaire lening afsluiten van circa € 700.000,-. Omdat de vereniging de nog bestaande lening van € 150.000,- op de huidige locatie dient af te lossen, bestaat er per saldo een netto leencapaciteit van € 550.000,-. Wij vinden het redelijk om deze hypothecaire leencapaciteit, die andere verenigingen niet of in veel mindere mate hebben, in mindering te brengen op de gemeentelijke bijdrage en deze vervolgens als volgt te bepalen: 75% van de totale kosten (incl. BTW) minus de hypothecaire leencapaciteit van de vereniging. Gezien de totale kosten van € 4.165.500,- en de genoemde leencapaciteit van de vereniging komt de gemeentelijke bijdrage hiermee uit op € 2.575.000,-. Hiervan is reeds € 1.725.000,- gedekt in de begrotingsruimte 2023, waardoor wij u voorstellen een aanvullende bijdrage van maximaal € 850.000,- beschikbaar te stellen. Wij beschouwen deze aanvullende bijdrage als uiterste bovengrens van de gemeentelijke bijdrage, ongeacht verdere marktontwikkelingen en omstandigheden tijdens de voorbereiding en de bouw.

3.3 Draagkracht en haalbaarheid Rij- en menvereniging Mensinge

Met aftrek van deze gemeentelijke bijdrage (2.575.000) en de hypothecaire lening (550.000) resteert een tekort van circa 1.050.000,-. De RMVM kan voor de investering in de nieuwe sportaccommodatie BOSA subsidie aanvragen. Omdat niet alle onderdelen voor BOSA subsidie in aanmerking komen (bijvoorbeeld de kantine faciliteiten niet), hebben we samen met de RMVM advies gevraagd van een externe subsidie- en BTW specialist. Het blijkt dat op onderdelen die niet voor BOSA in aanmerking komen, de vereniging mogelijk wel de BTW kan verrekenen. We verwachten daarom dat de vereniging het resterende tekort (1.050.000,-) gedeeltelijk kan dekken met een bedrag

tussen de 750.000,- en 825.000,- aan BOSA danwel BTW verrekening.

Er resteert voor de vereniging vervolgens een tekort van 215.500,- á 290.500,-. Dit bedrag is min of meer in lijn met de 5% eigen bijdrage volgens de ISAP systematiek (75% gemeentelijke bijdrage + 20% Bosa + 5% eigen middelen/zelfwerkzaamheid). De RMVM kan het resterende tekort deels dekken met eigen middelen. Ook is zij voornemens om alternatieve vormen van fondsenwerving in te zetten (bijvoorbeeld het uitgeven van obligaties en ook het aanschrijven van andere (kleine) fondsen en subsidieverstrekkers). De RMVM heeft er vertrouwen in dat zij de businesscase rondkrijgen met de aanvullende gemeentelijke bijdrage. De vereniging heeft eerder, bijvoorbeeld tijdens de bouw van de tweede rijhal, met succes alternatieve vormen van fondsenwerving ingezet. Ook onderzoekt de vereniging mogelijkheden om onderdelen van de bestaande manege (onder andere stalenspanen) her te gebruiken en zodoende geld te besparen.

De vereniging heeft voor de jaarlijkse exploitatie een conceptbegroting opgesteld welke wij extern hebben laten analyseren door een accountantskantoor. De jaarlijkse exploitatiebegroting laat op dit moment een (ruim) positief resultaat zien. Dit resultaat ontstaat met name door de hogere geprognoseerde opbrengsten als gevolg van o.a. ledengroei en toename gebruik door andere verenigingen (door verbeterde faciliteiten), ruimtegebruik door gelieerde partijen zoals een hoefsmid en/of dierenarts en de verhuur van de dakruimte ten behoeve van zonnepanelen. De vereniging baseert zich voor deze (groei)prognoses onder andere op kentallen van de KNHS.

Het accountantskantoor ziet geen opmerkelijke zaken in de begroting en de recente jaarrekeningen van de vereniging. Wel adviseren zij de RMVM om zo spoedig mogelijk zekerheden in te bouwen voor de geprognoseerde extra inkomsten (door verhuur aan andere verenigingen, verhuur van gebouwdelen aan bijvoorbeeld dierenartsen of een hoefsmid en verhuur van dakruimte voor zonnepanelen) door hiervoor bijvoorbeeld contracten af te sluiten.

De jaarlijkse exploitatiebegroting en de externe analyse daarop zijn opgenomen in de (vertrouwelijke) bijlagen 4 en 5 bij dit voorstel. De in deze stukken opgenomen gegevens bevatten vertrouwelijke gegevens. Op basis van een belang genoemd in artikel 5.1 en 5.2 van de Wet open overheid adviseren wij daarom voor deze bijlage(n) op grond van artikel 55 lid 1 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan het college en op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de raad. Het belang van de informatieverschaffing weegt niet op de tegen de hiermee gemoeide belangen van de Rij- en Menvereniging Mensinghe.

De raad moet de geheimhouding bekrachtigen anders vervalt de geheimhouding.

Artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet biedt de mogelijkheid om de geheimhouding te bekrachtigen. Wij stellen u daarom voor de door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding op bijlage 4 en 5 te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet. De stukken waarop wij geheimhouding hebben opgelegd, liggen bij de Griffie ter inzage.

De rij- en menvereniging

Rij- en menvereniging Mensinghe is een amateursportvereniging met ongeveer 160 leden. De vereniging organiseert allerlei activiteiten zoals ponykampen, wedstrijden en verjaardagsfeestjes. Daarnaast heeft de vereniging een locatiebeheerder aangesteld die naast het beheer van en toezicht op de locatie ook paard- en ponyrijlessen aanbiedt. Ongeveer 150 kinderen en volwassenen (geen leden van de vereniging) uit Noordenveld maken gebruik van deze lessen. RMVM verwacht dat in geval nieuwbouw/verplaatsing er meer rijverenigingen uit Noordenveld en omgeving gebruik willen gaan maken van het manegecomplex. Dit sluit aan bij één van de conclusies uit het rapport 'Visieontwikkeling paardensport in Noordenveld' dat de paardensportorganisatie gezamenlijk hebben opgesteld.

Wij zijn reeds geruime tijd met het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe in gesprek over de toekomstbestendigheid van de manege in samenhang met het al dan niet verplaatsen van de manege. Ook heeft u reeds meerdere (geamendeerde) besluiten genomen met betrekking tot de vernieuwing en mogelijke verplaatsing van de manege. Voor een nadere onderbouwing en toelichting van de zaak verwijzen wij naar het eerdere raadsvoorstel en -besluit van 9 maart jl.

Ter inzage liggende stukken

1. Bugel locatieonderzoek manege Roden
 2. Begrotingswijziging 2 aanbesteding nieuwbouw manege Roden
 3. Visieontwikkeling paardensport in Noordenveld Rapport
 4. Geheime bijlage, ligt ter inzage bij de Griffie
 5. Geheime bijlage, ligt ter inzage bij de Griffie
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Albertus Hamstra, locosecretaris

Klaas Smid, burgemeester

No: 5.1/08032023

Onderwerp: Nieuwbouw manege De Hulhorst te Roden

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 25 januari 2023;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet (budgetrecht is aan de gemeenteraad),

B E S L U I T

1. Kennis te nemen van het bijgevoegde rapport 'Locatieonderzoek manege Roden';
2. De daarin benoemde voorkeurslocatie 'hoek Esweg – Hullenweg' aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de nieuwbouw van een nieuwe manege;
3. Een aanvullend bedrag van maximaal € 850.000,- beschikbaar te stellen voor de verplaatsing en nieuwbouw van de manege Hulhorst;
4. Daartoe de bijgevoegde begrotingswijziging 2/2023 Nieuwbouw manege De Hulhorst te Roden' vast te stellen;
5. De door het college op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding voor bijlage 4 en 5 te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

Roden, 8 maart 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter