



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.8/09032022
Zaaknummer: 39643

Roden, 27 januari 2022

 Onderwerp

Manege de Hulhorst Roden

Programma:

Werken, ondernemen en ontspannen / Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:

We willen met sport en beweging bereiken dat de (ervaren) gezondheid van alle inwoners, de sociale binding en de leefbaarheid in de dorpen verbeteren.

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

Taakveld:

Sportaccommodaties (5.2) / Ruimtelijke Ordening (8.1)

Behandelend collegelid

Wethouder Henk Kusters

Wethouder Jeroen Westendorp

In behandeling bij:

Melanie Jager

Gevraagd besluit:

Het principe uit te spreken om:

1. Op termijn een bedrag van maximaal €1.725.000,- euro (inclusief de huidige locatie). beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van de manege De Hulhorst te Roden
2. Op basis van het bovenstaande het gesprek met het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe verder aan te gaan over de financiën en mogelijke nieuwe locatie.
3. Na principe overeenstemming met manege over bedrag en nieuwe locatie een definitief voorstel aan de raad voor te leggen inclusief dekking en de benodigde planologische procedure te starten.

Kern van het gevraagde besluit

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.

Rij- en Menvereniging Mensinghe is een amateursportvereniging. De vereniging organiseert allerlei activiteiten zoals ponykampen, wedstrijden en verjaardagsfeestjes. Verder heeft de vereniging een deel van de manege verhuurd aan een familie die paard- en ponyrijlessen aanbiedt. Ongeveer 150 kinderen en volwassenen uit Noordenveld maken gebruik van de lessen.

De vereniging is eigenaar van Manege De Hulhorst, welke bestaat uit: • Twee rijhallen. De oudste rijhal is 40 jaar. • 30 boxen en 10 stands om de paarden te stallen. • Een royale buitenbak. • Een crossterrein.

Manege De Hulhorst voldoet niet meer aan de huidige wet- en regelgeving.

Sinds september 2019 wordt er gewerkt aan het project Roden Zuid. Omdat er toen naar verwachting een ruimtelijke belang was om de manege te verplaatsen is de verplaatsing van de manege gekoppeld aan de verdere ontwikkeling van Roden Zuid. Binnen dit project was een deel van de huidige locatie van de manege namelijk in beeld voor het doortrekken van de Maatlanden. De resterende grond zou dan eventueel ingezet kunnen worden voor de waterbergingsopgave. Naar verwachting zou de gebiedsontwikkeling Roden Zuid uitgewerkt worden in een concreet plan. Dit concrete plan zou vervolgens zorgen voor een wijziging van het bestemmingsplan. Omdat binnen dat bestemmingsplan de gronden van de manege Roden nodig waren voor gebiedsontwikkeling zijn de

onderhandelingen met de manege op basis van de onteigeningswaarde opgestart. De taxateur namens manege en die namens gemeente konden geen overeenstemming bereiken over de waarde en eventuele vergoeding. Daarom is een 3e taxateur ingeschakeld die definitief uitsluitsel gaf over de waarde van de huidige locatie aan de Hullenweg en een vergoeding in geval er sprake zou zijn van onteigening.

Intussen was het raadsvoorstel Roden Zuid op 5 juli 2021 besluitvormend behandeld in uw Raad. Tijdens deze besluitvormende vergadering zijn diverse amendementen en moties aangenomen. Een en ander heeft tot gevolg dat het ruimtelijke belang van de verplaatsing van de manege Roden op dit moment onzeker is. Om de ruimtelijke belangen helder in beeld te krijgen zal voor Roden Zuid eerst een totale gebiedsvisie opgesteld moeten worden waarbij alle aspecten (water, sport, recreatie, woningbouw, verkeer etc) in samenhang worden bekeken en er een totaal plaatje voor de invulling van het gehele gebied wordt ontwikkeld. Dit is niet binnen een paar maanden gerealiseerd. Temeer niet daar deze visie ook de basis vormt voor een op te stellen omgevingsplan (bestemmingsplan).

Wij zijn echter van mening dat het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe op korte termijn duidelijkheid moet krijgen over hun toekomst-bestendigheid en willen daarom niet wachten tot de gebiedsvisie Roden Zuid gereed is.

Verplaatsen manege vanuit sportbelang

Om het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe nu duidelijkheid te geven is gekeken naar eventuele mogelijkheden op basis van het integrale sportaccommodatieplan (ISAP).

Een van de doelstellingen van het ISAP is om samen met sportverenigingen en stichtingen te investeren in sportaccommodaties die:

- Aan de (toekomstige) sport- en beweegbehoefte voldoen.
- Mensen (blijven) uitdagen om te sporten en te bewegen
- Toegankelijk en bereikbaar zijn voor iedereen.
- Duurzaam zijn.

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van het Integraal Sportaccommodatieplan Noordenveld (ISAP) besloten om de paardensport met 'maatwerk' te ondersteunen, net zoals bijvoorbeeld zwembaden.

Op basis van de uitgangspunten van het ISAP willen wij een bijdrage leveren aan de toekomstbestendigheid van de manege waarbij onze gedachte uitgaat naar het verplaatsen van de manege naar een andere locatie.

Locatieonderzoek manege Roden

Er is gekeken naar mogelijkheden om de manege uit te breiden op de huidige locatie dan wel te verplaatsen naar een andere locatie(s) die geschikt zijn voor de realisatie van een nieuwe manege. Onderstaand wordt verder ingegaan op de betreffende locaties:

Locatie Kaatsweg / Norgerweg Roden

De verplaatsing van de manege naar de Kaatsweg/Norgerweg te Roden wordt stedenbouwkundig, planologisch en verkeerskundig ongewenst geacht. Dit omdat de locatie op een es ligt. De es op deze plek te bebouwen is planologisch, stedenbouwkundig en archeologisch niet gewenst en het landschap moet daar bij voorkeur vrij blijven.

Locatie Esweg

Als alternatief is gekeken naar een mogelijke verplaatsing van de manege naar de Esweg. Op de locatie aan de Esweg zijn drie scenario's onderzocht, namelijk:

1. manege hoek Hullenweg / Esweg met uitloopgrond richting de Zwerfsteen;
2. manege naast de Zwerfsteen, op hoek Hullenweg / Esweg woningbouw en door middel van een doorsteek door de achtergelegen bosstrook de grond achter de bosstrook benutten als uitloopgrond voor de paarden;
3. manege op hoek Hullenweg / Esweg, woningbouw naast de Zwerfsteen en door middel van een doorsteek door de achtergelegen bosstrook de grond achter de bosstrook benutten als uitloopgrond voor de paarden.

In verband met te hanteren normafstanden vanaf de Zwerfsteen, de manege en de uitloopgrond van de paarden ten opzichte van woningbouw heeft scenario 1 de meeste kansen.

In scenario 2 moet er namelijk rekening mee gehouden worden dat de manege 100 meter afstand houdt tot eventuele woningbouw. Daarnaast moet er in scenario 2 een ecologisch waardevolle bossingel doorkruist worden, hetgeen ongewenste ecologische gevolgen heeft. De grond achter de bosstrook zou benut moeten worden voor



paardenweide en vanaf de paardenweide moet vervolgens 30 meter afstand gehanteerd worden tot mogelijke woningbouw tegenover Roderveld IV.

In scenario 3 moet er op basis van de afstandsnormen vanaf de Zwerfsteen 50 meter gehanteerd worden tot woningbouw, vanaf de manege 100 meter en vanaf de paardenweide 30 meter. Hierdoor is het lastig om woningbouw tussen de Zwerfsteen en de manege in te passen. Daarnaast zou ook in deze casus de grond achter de bosstrook benut moeten worden voor paardenweide. Hetgeen weer van invloed is op de mogelijkheden om woningbouw te realiseren tegenover Roderveld IV.

Op deze locaties langs de |Esweg (de kamers) zou ook woningbouw kunnen plaatsvinden. Als je de gronden beschikbaar stelt aan de manege dan loop je daar mogelijke inkomsten aan woningbouw mis van ca. 2 miljoen euro. Of dat inderdaad het geval is moet eerst nader onderzocht worden.

Alternatieve locatie(s) : actie manege

het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe is in 2020 gevraagd zelf ook te onderzoeken of er nog andere geschikte locaties zijn. Bijvoorbeeld locaties in het gebied Roden – Norg.. Daarnaast kan ook onderzocht worden of de nieuwe manege op de gronden aan de overzijde van de kamers aan de Esweg gerealiseerd kan worden. Deze gronden zijn niet in eigendom bij de gemeente Noordenveld. Tot op heden heeft het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe noch de gemeente hier verder onderzoek naar gedaan, maar is mogelijk wel een optie.

Alternatief is huidige locatie

Een alternatieve mogelijkheid is om de manege op zijn huidige locatie te houden. In de periode dat het project Kroonvelden liep heeft het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe in samenspraak met Volksvermaken een aanvraag ingediend voor de realisatie van een extra rijhal. De ingediende plannen van de manege in combinatie met Volksvermaken werden afgekeurd omdat er een te grootschalige massa / volume zou ontstaan. Daarnaast zouden de plannen ten koste gaan van de aanwezige houtsingels welke behouden moeten blijven. Toentertijd is wel aangegeven dat een aanpak van en/of vervangende nieuwbouw ter plaatse van rijhal 1 wellicht mogelijkheden biedt. Er moet dan gedacht worden aan het slopen van een deel van de gebouwen en op (nagenoeg) dezelfde plek en binnen de vigerende bouwregeling weer iets nieuws terugbouwen. Onze voorkeur gaat hier echter niet naar uit.

Tegemoetkoming kosten

De verplaatsing van de manege vraagt een zekere investering. De manege heeft de gemeente verzocht om een bijdrage te doen in deze investeringen.

Wij achten een financiële bijdrage aan een toekomstbestendige manege op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het ISAP reëel. Ook andere amateursportorganisaties hebben immers subsidie gekregen voor investeringen die hun accommodaties 'klaar' voor de toekomst maken.

Wij zouden bij de investering in de manege een vergelijkbare lijn willen volgen als bij Sporthuis Peize. Tegelijk hebben we als gemeente en bestuur natuurlijk niet voor niets een zogenaamde 3e taxatie laten uitvoeren. Op basis daarvan gaan we uit van een maximaal totaal bedrag van 2,3 miljoen euro. In overeenstemming met de uitgangspunten van het ISAP zou de manege 25% van deze kosten moeten dragen. De maximale bijdrage van de gemeente is dan € 1.725.000,- (inclusief de huidige locatie).

Indien u instemt met dit voorstel zullen wij met deze uitgangspunten de gesprekken met het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe vervolgen. Het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe zal dan zelf moeten zorgdragen voor de overige financiering en/of zelfwerkzaamheid en mogelijk een BoZa subsidie.

Inclusie (iedereen doet mee)

De nieuwe manege zal toegankelijk zijn voor iedereen, ook voor mensen met een beperking.

Duurzaamheid

De nieuw te bouwen manege zal uiteraard moeten voldoen aan de eisen van duurzaamheid.

Participatie:

Na besluitvorming zal overleg plaatsvinden met het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe, belanghebbenden en de bewoners in het gebied. .

Financiën:

Uw Raad wordt gevraagd om het principe uit te spreken op termijn een bedrag beschikbaar te stellen van maximaal €1.725.000,- (inclusief huidige locatie) voor de nieuwbouw van de manege. Indien u instemt met dit voorstel zullen wij met deze uitgangspunten de gesprekken met het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe vervolgen. Na principe overeenstemming met manege over bedrag en nieuwe locatie zullen wij een definitief voorstel aan uw raad voor leggen inclusief dekking en de benodigde planologische procedure te starten.

Tijdpad

Zodra uw Raad een principe uitspraak heeft gedaan over een eventuele bijdrage in de investering in de manege zullen wij gezamenlijk met het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe een tijdpad en planning opstellen.

Nadere onderbouwing

Manege De Hulhorst voldoet niet meer aan de eisen

De manege voldoet niet meer aan de huidige wet- en regelgeving, omdat:

In het dak van de oudste rijhal zit asbest dat verwijderd moet worden vóór 1 januari 2024 (deze wet is echter nooit vastgesteld en er bestaat daarom momenteel geen wettelijke verplichting om het dak te vervangen).

- De stalling van de paarden moet worden aangepast aan de nieuwe wetgeving. Stands voor paarden en pony's zijn verboden.
 - De opslag van mest moet worden aangepast conform wet- en regelgeving.
- Verder is rondom de manege te weinig ruimte om in te rijden en te weinig parkeerruimte tijdens wedstrijden.

Onderzoek manege vanuit het integrale sportaccommodatieplan (december, 2018)

Naar aanleiding van bovengenoemde redenen is samen met het bestuur van de manege Roden in december 2018 onderzoek gedaan naar de toekomstbestendigheid van de manege. Om dit onderzoek mogelijk te maken is er vanuit het integrale sportaccommodatieplan €6.655,- beschikbaar gesteld. Om een goed beeld te krijgen van de toekomstbestendigheid van de manege zijn vervolgens twee onderzoeken uitgevoerd, namelijk:

1. Een analyse van de bestaande manege en een advies over welke investeringen nodig zijn om de manege up-to-date te maken.
2. Een toekomstbestendige manege op een andere locatie. Het verenigingsbestuur heeft twee mogelijke nieuwe locaties op het oog: Aan het einde van de Hullenweg in Roden en aan de Norgerweg /Kaatsweg in Roden.

Raadsvoorstel Roden Zuid (juli, 2021)

Het raadsvoorstel Roden Zuid is op 5 juli 2021 besluitvormend behandeld in uw Raad. Tijdens deze besluitvormende vergadering zijn diverse amendementen en moties aangenomen. Een en ander heeft tot gevolg dat het ruimtelijke belang van de verplaatsing van de manege Roden op dit moment onzeker is. Hieronder wordt ingegaan op de diverse ruimtelijke aspecten.

Doortrekken van de Maatlanden

U heeft aangegeven niet mee te willen werken aan het doortrekken van de Maatlanden. Er wordt dan ook geen ruimte meer gereserveerd voor het doortrekken van de Maatlanden. De locatie van de manege is derhalve niet meer nodig voor de realisatie van een nieuwe weg.

Waterbergingsopgave

Omdat de manege verplaatst zou worden - in verband met het doortrekken van de Maatlanden - kon dit gebied eveneens benut worden voor waterberging. Uit vervolgstudies blijkt echter dat het ook mogelijk is om water te bergen op de gronden van de ijsbaan en directe omgeving. Voordeel van deze alternatieve gronden is dat deze reeds in eigendom zijn van de gemeente. Daarnaast liggen de betreffende gronden laag en kan hier meer water gebufferd worden dan op de locatie van de manege. Mogelijk kan het water zelfs eerder in het gebied langer vastgehouden worden of het water op verschillende plekken langs de Steenbergerloop gebufferd worden. Verder blijken er mogelijkheden te zijn om - net als in Roden Zuid - het water in de nieuwbouwplannen te integreren.

Natuur, water en recreatie

Eerder is gekeken naar de mogelijkheden om het waterbergingsgebied te realiseren rondom de Steenbergerloop, op de gronden van de manege Roden en Zuidersma. De inrichting van een waterbergingsgebied kan goed gecombineerd worden met functies als recreatie, ecologie en groen. Aangezien Roden Zuid een aantrekkelijk gebied moest worden voor wandelaars, fietsers en ruiters was de aanbeveling om het gebied rondom de Steenbergerloop in te richten voor natuur, water en recreatie. Nu het oorspronkelijke plan voor Roden Zuid wordt herzien is er geen aanleiding om daarop vooruitlopend de gronden van de manege aan te wijzen of te bestempelen als gebied voor natuur, water en recreatie. De gronden kunnen te zijner tijd alsnog daarvoor worden



benut, maar er zal opnieuw gekeken moeten worden naar de invulling van Roden Zuid in z'n geheel en de meest passende invulling van het totale gebied waarbij de aspecten verkeer, wonen, onderwijs, water, sport en natuur en recreatie in samenhang een passende plek krijgen in het geheel.

Woningbouw in de flanken

Er is eerder aangegeven dat ook de mogelijkheden van woningbouw op de locatie van de manege of in de flanken van de Steenbergerloop bekeken zal worden. Gebleken is echter dat de huidige locatie van de manege Roden niet de meest voor de hand liggende locatie in Roden Zuid is om woningbouw te realiseren. Deze gronden zijn namelijk laag gelegen waardoor je te maken hebt met hoge bouwkosten om zo de kans op de natte voeten te beperken. Daarnaast heb je op deze locatie last van kwel en zettingsgevoelige gronden. De vraag is of je op dit soort gronden moet willen bouwen gezien de huidige problematiek inzake bodemdaling. Mogelijk zijn de gronden direct grenzend aan de Hullenweg wel geschikt voor woningbouw. Hier zal eerst verder onderzoek naar gedaan moeten worden.

Bovenstaande punten hebben tot gevolg dat de ruimtelijke onderbouwing – in het kader van het project Roden Zuid – om de manege te verplaatsen onzeker is geworden.

ISAP

Paardensportorganisaties hebben een visie op de paardensport in Noordenveld gemaakt voor het ISAP. In de visie staat onder andere dat:

- De paardensportorganisaties het belangrijk vinden dat een Hippisch Centrum Noordenveld (met randvoorwaarden) wordt gebouwd met een aantrekkende en stimulerende werking.
- De manege Norg in Norg behouden moet blijven als trainingslocatie.
- Het advies om beide maneges onder te brengen in één organisatie (Hippisch Platform Noordenveld).

Ten aanzien van de toekomstplannen voor de Rij- en Menvereniging Mensinghe is in het ISAP het volgende aangegeven:

Manege De Hulhorst ligt op een strategische plek in Roden-Zuid. Daarom hebben we destijds samen met het verenigingsbestuur onderzoek laten doen naar de toekomstbestendigheid van de manege. Het onderzoek bestond uit twee delen:

- Een analyse van de bestaande manege en een advies over welke investeringen nodig zijn om de manege up to date te maken. De geschatte kosten hiervan waren €1.120.000
- Een toekomstbestendige manege op een andere locatie. We hebben samen met het verenigingsbestuur de mogelijkheden onderzocht van een nieuwe manege op een andere plek. De geschatte kosten waren €2.632.000,

De rij- en menvereniging verhuist het liefst naar een locatie in Roden of omgeving;

- Waar zo snel mogelijk een nieuwe manege gebouwd mag worden.
- Die dicht bij het bos ligt.
- Met voldoende ruimte rondom de manege om in te rijden en voldoende parkeerruimte.

Uitgangspunten investeringen ISAP

In het ISAP staan de volgende uitgangspunten voor onze investeringen weergegeven;

1. Onze bijdrage leidt tot een verbetering van de sportinfrastructuur in Noordenveld. Dit betekent dat we investeren in:
 - o nieuwe sportaccommodaties of;
 - o uitbreidingen van bestaande sportaccommodaties en/of;
 - o renovaties van bestaande sportaccommodaties en/of;
 - o energiezuinige(re) sportaccommodaties.
2. Onze bijdrage leidt tot een vergroting van de mogelijkheden voor breedtesport in Noordenveld.
3. Voor atletiek, hockey, judo, korfbal, tennis en voetbal investeren we in de volgende basisvoorzieningen met bondsnormen die nodig zijn om de sporten te kunnen beoefenen en die passen bij de toekomstige behoefte:
 - o velden, banen en vloeren;
 - o kleedkamers en douches;
 - o scheidsrechter ruimtes;
 - o EHBO ruimtes;
 - o Verlichting van trainingsvelden en banen.

We investeren met het beschikbare budget niet in bijvoorbeeld kantines, ballenvangers, dug-outs, omheiningen en tribunes. Binnen het budget voor onderhoud van sportvelden subsidiëren we incidenteel doelen, ballenvangers en omheiningen.

4. We investeren met voorrang in capaciteitsproblemen van de basisvoorzieningen. De resultaten en aanbevelingen van het onderzoek naar de ruimtebehoefte voor buiten-en binnensport zijn hiervoor richtinggevend.
5. Onze investeringen in ijsbanen, zwembaden en maneges zijn maatwerk.
6. In de sportaccommodaties in Roden-Zuid investeren we op dit moment in voorzieningen die:
 - o verplaatsbaar zijn en/of;
 - o het overwegen waard zijn.
7. Investerings om accommodaties energiezuinige(r) te maken dragen bij aan onze duurzaamheidsdoelstellingen.
8. Voor onze investeringen vragen we de gebruikers van de accommodaties een minimale eigen bijdrage van minimaal 25%. De eigen bijdrage kan in geld, zelfwerkzaamheid en/of van andere organisaties zijn. De subsidie die verenigingen krijgen als compensatie voor de vervallen BTW aftrek mag worden meegerekend bij de eigen bijdrage.
9. De subsidieontvanger besteedt de subsidie volgens ons aanbestedingsbeleid.
10. Een deel van het beschikbare budget gebruiken we voor (ondersteuning bij) uitwerking van de accommodatie wensen

Financiën

Het is mogelijk de bijdrage aan de manege te activeren op de balans. Voorwaarden voor het mogen activeren van de bijdrage op de balans zijn:

- a. er is sprake van een investering door een derde;
- b. de investering bijdraagt aan de publieke taak;
- c. de derde zich heeft verplicht tot het daadwerkelijk investeren, op een wijze zoals is overeengekomen en;
- d. de bijdrage kan worden teruggevorderd, indien de derde in gebreke blijft of de provincie onderscheidenlijk gemeente anders recht kan doen gelden op de activa die samenhangen met de investering.

Overige mogelijkheden ter dekking van de gemeentelijke bijdrage zullen nader worden onderzocht. Zoals aangegeven komen wij daarop terug op het moment dat een definitief voorstel aan u wordt voorgelegd.

Ter inzage liggende stukken

Geen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Greta Hoving, loco-secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester



No: 5.8/09032022

Onderwerp: Manege de Hulhorst Roden

→ De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 3 februari 2022;

gelet op de bepalingen van de Integraal Sportaccommodatieplan Noordenveld (ISAP),

BESLUIT

Het principe uit te spreken om:

1. Op termijn een bedrag van maximaal €1.725.000,- euro (inclusief de huidige locatie). beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van de manege De Hulhorst te Roden
2. Op basis van het bovenstaande het gesprek met het bestuur van Rij- en Menvereniging Mensinghe verder aan te gaan over de financiën en mogelijke nieuwe locatie.
3. Na principe overeenstemming met manege over bedrag en nieuwe locatie een definitief voorstel aan de raad voor te leggen inclusief dekking en de benodigde planologische procedure te starten.

Roden, 9 maart 2022

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter

