GEMEENTE NOORDENVELD
DATUM ONTVANGST:
0 8 MEI 2024
ZAAKNR: .....

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

Roden, 6 mei 2024

Betreft: zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning nieuwe locatie Manege de Hulhorst

Geachte college,

Met belangstelling namen wij kennis van de "Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw manege Roden" vervaardigd door bureau Bugel/Hajema en haar onderaannemers.
Dit rapport geeft ons aanleiding tot de volgende opmerkingen over drie hoofdpunten:

1. **Landschappelijke inpassing;**
2. **Omgevingsaspecten (met name stikstof);**
3. **Verkeersafwikkeling.**

## 1.Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van de nieuwe manege lijkt de rode draad van dit rapport.
Op bladzijde 14[1] wordt gesteld: 'landschap springt in het oog, niet het gebouw'; 'materialen sluiten aan bij omgeving' en 'veel hout'; 'representatieve gevels'.
Op bladzijde 20[2] wordt in een figuur aangegeven hoe de manege in het landschap past.
Op bladzijde 25[3] worden rust, ruimte, natuur, landschap en kleinschaligheid genoemd als missie.
Op bladzijde 26 wordt dan een eerste conclusie getrokken. 'Bij het ontwerp is goed nagedacht over de inpassing van de manege in het landschap en uit het bovenstaande blijkt dat de manege goed in het bestaande landschap wordt ingepast'. Hoe deze conclusie kan worden getrokken is volstrekt onduidelijk. Want naast een schets in het platte vlak van de nieuwe manege en haar omgeving zijn er slechts globale bouwtekeningen van deze manege. Er is in de eerste 25 bladzijden tekst van het rapport van Bugel/Hajema niets te lezen over zaken als materiaalgebruik, kleurstellingen, bouwhoogtes, dakhellingen etc.
Dat geldt ook voor de conclusie op bladzijde 30[4] 'Het voornemen is in lijn met het provinciaal beleid uit de POV'. **Deze en de voorgaande conclusie kunnen op grond van de voorgaande tekst van Bugel/Hajema niet worden getrokken.**

Op bladzijde 31[5] wordt gesteld dat initiatieven moeten passen bij de schaal 'van het landschap' en 'geef vervangende nieuwbouw een dorpse maat en schaal'. Er wordt vervolgens direct geconcludeerd dat uit het landschappelijk inpassingsplan blijkt dat 'de manege goed in het bestaande landschap is ingepast'. **Deze conclusie kan op basis van het voorgaande niet worden getrokken.**
Dat geldt eveneens voor de opmerking op bladzijde 32 'er wordt gebruik gemaakt van materialen die aansluiten bij landelijk en bosrijk karakter'. Er zijn geen gegevens bekend over materiaalgebruik.
Hetzelfde geldt voor de opmerking op bladzijde 33, 'de bouw zal grotendeels middels prefab delen worden samengesteld' en 'er wordt materiaal uit de oude manege gebruikt'.

---

[1] 2.3.1 Randvoorwaarden voor ontwikkeling
[2] 2.3.2 Invulling van projectgebied
[3] 3.2.1 Provinciale omgevingsvisie
[4] 3.2. Provinciaal beleid
[5] 3.3.2 Noordenveldse kwaliteitsgids

Waar blijkt in de voorgaande teksten dat deze beweringen juist zijn? Overigens zal de oude manege pas worden afgebroken als de nieuwe al is gebouwd. Hoe dan materiaal van de oude manege bij de bouw van de nieuwe kan worden gebruikt, blijft een raadsel.

1. **De eindconclusie[6] van hoofdstuk 3.3 Gemeentelijk beleid, kan op basis van voorgaande teksten niet worden getrokken.**

## 2.Omgevingsaspecten (met name stikstof)

*Stikstof*
Op de bladzijden 36 en 37[7] wordt gesteld dat 'het landschap in het oog springt en niet het gebouw' en verder 'dat de bebouwing opgaat in het landschap'. En tevens 'er worden materialen gebruikt die aansluiten bij het landelijke en bosrijke karakter'. Waar blijkt dit uit?
**En dus is de deelconclusie 'Wat betreft het aspect cultuurhistorie is het voornemen uitvoerbaar' niet te trekken.**

Op de bladzijden 39 en 40[8] worden de gegevens op basis waarvan de AERIUS-berekening[9] is uitgevoerd, opgesomd. Op basis van gegevens verkregen uit een Wob en Woo verzoek in dit verband blijkt dat voor een sluitende exploitatie begroting van de nieuwe manege wordt uitgegaan van vele extra activiteiten. Genoemd worden onder andere ruimten voor dierenarts en hoefsmid en nieuwe grootschalige (meerdaagse) wedstrijden en andere extra activiteiten. Er wordt een tribune voor 400 bezoekers genoemd. Ook kunnen andere verenigingen gebruik maken van de nieuwe accommodatie. De extra verkeersbewegingen die daar uit voortvloeien zijn niet meegenomen in de stikstofberekening.
Als dan vervolgens wordt gesteld[10] dat 'op voorhand niet kan worden uitgesloten dat significante gevolgen kunnen optreden' en 'de gemeente mitigerende maatregelen treft' (welke overigens?) **dan kan de conclusie[11] 'Het aspect stikstof vormt eveneens geen belemmering voor de uitvoering van het voornemen' naar onze mening niet worden getrokken.**

*Geluid en licht*
Op bladzijde 28 is aangegeven dat stilte en duisternis indicatoren zijn. In het rapport is te lezen dat er in de open ruimte tredmolens en een buitenbak worden aangelegd. Die zullen moeten worden voorzien van buitenverlichting. Daarover wordt in het rapport nergens melding gemaakt. Dit is een omissie.
Voor het organiseren van grote evenementen is een geluidsinstallatie onontbeerlijk.
Hoewel op bladzijde 48 wordt gesteld 'in de huidige plannen is geen geluidsinstallatie buiten voorzien', lijkt een dergelijke installatie nodig bij grote evenementen gezien de grootte van het terrein. Bovendien blijkt uit het Woo[12] verzoek het volgende. Holthuis van de nieuwe stichting stuurt een geïrriteerde boodschap over het optreden van RUD ter zake van geluidsnormen aan Bugel/Hajema. Bugel/Hajema wijst op de overlast van evenementen.

---

[6] 3.3.5 Conclusie
[7] 4.2 Cultuurhistorie
[8] Gebiedsbescherming
[9] Bijlage 6
[10] Bladzijde 39
[11] 4.4.3 Conclusie
[12] Mail 15 december van Manege aan Bugel/Hajema en antwoord in mail van18 december 2023 van Bugel/Hajema aan manege.

## 3.Verkeersafwikkeling

Op bladzijde 33[13] wordt opgemerkt dat de Esweg voldoende capaciteit heeft en dat fietsers via een fietspad aan de achterzijde bij de nieuwe manege kunnen komen. Een en ander wordt verder uitgewerkt op de bladzijden 43, 44 en 45 van het rapport van Bugel/Hajema.
Daarbij wordt uitgegaan van 221 extra verkeersbewegingen per etmaal als uitkomst van de realisatie van een manege met 53 paardenboxen en een woning. Dat is een ernstige onderschatting omdat bij het sluitend krijgen van exploitatiebegroting van de nieuwe manege wordt uitgegaan van vele extra activiteiten. Genoemd worden onder andere meerdaagse paardensport evenementen; het gebruik van de manege door andere verenigingen dan de Rodense club. Bovendien komen er ruimten voor dierenarts(en) en een hoefsmid. Dat alles is niet meegerekend in de schatting van toekomstige verkeersstromen.
Die moeten grotendeels worden afgevoerd via de Hullenweg. Die weg die door de gemeente het label van gebiedsontsluitingsweg opgeplakt heeft gekregen, is naar zijn aard en inrichting slechts een erftoegangsweg. Deze is nu al veel te druk en gevaarlijk. Dat wordt ook erkend door de gemeente – raad, zoals blijkt uit een onlangs aangenomen motie waarin wordt aangedrongen op het nemen van maatregelen om de weg veiliger te maken. Een toename van snelverkeer op deze weg met 15% is dan ook niet acceptabel en maken de conclusie op bladzijde 45 dat extra verkeer geen problemen oplevert onnavolgbaar.
Verder valt op dat hoewel de gemeente zich presenteert als de fietsgemeente van Nederland, ze hier nauwelijks aandacht besteed aan de veiligheid van fietsers. Er wordt slechts opgemerkt dat deze via een pad aan de achterzijde van de manege toegang hebben, maar dit pad eindigt op de drukke Hullenweg (zonder fietspad). Bovendien schijnt men te zijn vergeten dat paarden behalve met trailers ook met ruiters de manege plegen te verlaten. Dat kan bij de huidige manege via een (weliswaar clandestien aangelegd) ruiterpad dat aansluit op ruiterpaden in het Mensingebos. Van ruiterpaden in de omgeving van de nieuwe manege is niets bekend.

## Eindconclusie :

Op basis van het door Bugel/Hajema c.s. opgestelde rapport dat dient als ruimtelijke onderbouwing van de nieuwbouw van manege de Hulhorst en stukken verkregen op basis van Wob en Woo verzoeken, kan het voornemen van het college van B&W om een omgevingsvergunning voor de vestiging van Manege de Hulhorst aan de Esweg te verlenen geen stand houden.
**Wij verzoeken u derhalve n.a.v. deze zienswijze de ontwerp vergunning te heroverwegen.**

**N.B.**
**Op 30 april 2024 hebben we geconstateerd een tweetal doorgangen in de houtwal aan de Esweg zijn gekapt. Kappen in het broedseizoen kan in strijd zijn met de Omgevingswet. Van de aanvraag en toekenning van een vergunning voor het deels vernietigen van een houtwal, zoals geadviseerd in het rapport van Bugel/Hajema, hebben we niets mogen vernemen. Als deze actie is bedoeld om zo snel mogelijk met bouwwerkzaamheden te starten, lijkt ons dit erg voorbarig.**

Met groet,

[redacted]

Bijlage: zienswijze tegen verklaring van geen bedenkingen van de raad inzake nieuwe locatie manege.

[13] 3.3.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan

Bijlage

Aan de gemeenteraad van Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

Roden, 6 mei 2024

Betreft: Zienswijze ontwerp-verklaring van geen bedenkingen
nieuwe locatie van Manege de Hulhorst

Geachte leden van de raad van Noordenveld,

In de vergadering van de gemeenteraad van 13 maart 2024 heeft uw raad in meerderheid ingestemd met het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, die vestiging van manege de Hulhorst aan de Esweg in Roden mogelijk maakt.

Ter voorbereiding van de ontwerp omgevingsvergunning voor deze vestiging heeft het college van B&W van Noordenveld diverse stukken met uw raad gedeeld.
Naar ons weten zijn dit:

-brief van 27 januari 2022, zaaknummer 39643;
-brief van 25 januari 2023, zaaknummer 185626;
-en natuurlijk de ontwerp omgevingsvergunning.

*Uw verklaring geeft ons echter aanleiding tot een aantal ernstige bedenkingen:*
*Uit de door ons opgevraagde stukken over de verplaatsing van de manege, verkregen op basis van de Wob en de Woo, is gebleken dat er een veelheid van problemen/onduidelijkheden speelt en heeft gespeeld.*
*Wij zijn daar erg van geschrokken.*

*Wij vragen ons af of de raad inhoudelijk voldoende op de hoogte is (gebracht)?*
*Dit alles kan namelijk consequenties hebben voor de haalbaarheid van het gehele project.*
*Bovendien werpt het een licht op de besteding van gemeenschapsgeld op een wijze die naar onze mening de toets der kritiek niet of nauwelijks kan doorstaan.*
*Vandaar deze zienswijze.*

## Noodzaak tot verplaatsing onduidelijk

Op 19 juni 2019 heeft de Rij- en Menvereniging Mensinghe een gesprek met de gemeente gevoerd over de toekomst van manege de Hulhorst. Dat was noodzakelijk omdat het manegecomplex aan de Hullenweg sterk verouderd en verwaarloosd is en deels is afgekeurd. Daarbij zijn twee alternatieven door de vereniging aangegeven. Toekomstbestendig maken op huidige plek dan wel verplaatsing naar de Norgerweg op de plaats van de Blakerveldehoeve. De vereniging heeft toen aangegeven dat een nieuwe manege haar voorkeur heeft. De verhuizing van de manege geschiedt dus op basis van vrijwilligheid. Ze worden dus niet onteigend.

In een mail van 31 juli geeft de gemeente aan dat verplaatsing naar de Norgerweg niet gewenst is, omdat de Es van Roderesch niet bebouwd mag worden en een manege op die plek een eventuele nieuwe verkeersverbinding onmogelijk maakt. De vereniging dringt daarna nog twee keer aan op verplaatsing naar de Norgerweg; in mails van 4 december 2019 en 30 januari 2020.

In een verslag van 5 maart 2020 over de locatie van de nieuwe manege komt dan de Esweg naar voren. Daar wordt ook aangegeven dat de manege uit het integrale plan Roden-Zuid gehaald moet worden om snel verder te kunnen. Dat is vervolgens ook gebeurd. De verplaatsing wordt uit het project Roden-Zuid gehaald, maar moet wel worden gefinancierd uit de eventuele opbrengsten die bij dit project (Roden-Zuid) worden gegenereerd. Dat project is voorlopig niet aan de orde.

## Taxatiewaarde is sterk gemajoreerd

Op 11 februari 2021 vindt een overleg plaats tussen manege en gemeente over de waardebepaling van de oude manege. De bezittingen van de manege bestaan uit: rijhal uit 1976, rijhal uit 2011, hooikiep en mestplaat, buitenbak en woonhuis etc. Verder geeft de manege aan gebruik te willen maken van de (financiële) middelen uit het beleidsveld sport en tevens dat ze zo min mogelijk grond aan de Esweg wil kopen.

Op 1 maart 2021 volgt dan een mail van de gemeente aan de manege met de volgende essentie:
*De verkoop van de eigendommen van de manege geschiedt op vrijwillige basis, dus is taxatie op basis van de onteigeningswet juridisch niet mogelijk. De gronden van de huidige manege zijn niet bedoeld voor woningbouw maar voor waterberging.*
Essentieel zijn ook de 'notulen overleg manege Roden' van 10 maart 2021.
*De manege geeft aan dat verkoop op vrijwillige basis voor haar (financieel) niet haalbaar is en dat ze dan een nieuwe manege niet kunnen betalen. 'Bovendien gaat de verplaatsing niet op vrijwillige basis'. 'Als woningbouw niet doorgaat hoeven ze immers niet te verplaatsen', zo stelt de manege.*

*DAN besluit de gemeente zonder verdere argumentatie dat er TOCH getaxeerd zal worden op basis artikel 40 Onteigeningswet. De marktwaarde wordt bepaald op basis van WOZ waarde.*

Er worden twee taxateurs ingehuurd; Thorbecke, taxateur gemeente en Steenhuijs, taxateur manege. Uit de notulen overleg manege Roden van 26 juli 2021 blijkt dat deze twee taxateurs er samen niet uitkomen; er komt dus een derde taxateur (BaseValue). Verder verwacht de manege zelf € 300.000,-- te kunnen financieren en dat, daar de stichtingskosten (in 2021) op € 2.500.000,-- worden geschat, er een bijdrage van de gemeente van € 2.200.000,-- wordt verwacht.
De derde taxateur bepaalt op 9 juli 2021 de onteigeningswaarde van de manege op € 1.060,000,--.Dit is drie keer meer dan de boekwaarde van de oude manege die volgens BaseValue slechts € 348.525,-- bedraagt.

In de brief van B en W aan de gemeenteraad van 27 januari 2022 (zaak nummer 39643) staat onder andere het volgende. "*Verplaatsing van de manege was nodig voor het doortrekken van de Maatlanden; de resterende grond zou worden gebruikt voor waterberging. Vanwege diverse moties van de RAAD (onder andere de Maatlanden wordt niet doorgetrokken) is verplaatsing vanwege ruimtelijke belangen dan onzeker, de locatie van de manage is niet meer nodig voor het doortrekken van de Maatlanden*". Tevens wordt opgemerkt dat vanuit ISAP wordt gestreefd naar een groot Hippisch Centrum Noordenveld met aantrekkende en stimulerende werking.

## Zorgen over exploitatiebegroting

Op 19 november 2022 presenteert de Rij- en Menvereniging Mensinghe een liquiditeitsbegroting nieuwbouw manage. Daarin wordt naast de nieuwbouwkosten ook een schatting gegeven van de opbrengsten voortvloeiende uit de exploitatie van de nieuwe manege. Die exploitatie gaat uit van verhuur van de manege, verhuur van horeca, verhuur aan dierenarts en hoefsmid en bijdragen van andere verenigingen.

In een mail van 28 november 2022 aan de Rij- en Menvereniging vraagt de gemeente zich af of deze *vereniging haar broek wel kan ophouden gegeven de dan begrote gemeentelijke bijdrage van € 1.725.000,--.*
De zorgen van de gemeente blijken ook uit de brief van 25 januari 2023 aan de raad (zaaknummer 1865626). Omdat de Rij-en Menvereniging door een tekort aan middelen nog geen bouwplan heeft, schakelt de gemeente een externe calculator in. Even verder in deze zelfde brief stelt de gemeente dat de verwachte hogere opbrengsten worden veroorzaakt door ledengroei en gebruik van de manege door andere verenigingen.
Waarop dit alles is gebaseerd is een raadsel, de vereniging heeft naar zeggen krap 130 leden en het ledental krimpt. Elders wordt ook geklaagd over een gebrek aan samenwerking tussen de verschillende paardensportverenigingen in Noordenveld.
Verder wenst de gemeente zo spoedig mogelijk zekerheden in de vorm van contracten met toekomstige externe gebruikers.

## Verhouding tussen Vereniging en nieuwe Stichting onduidelijk

Medio 2023 blijkt dat er vanwege juridische redenen een stichting is opgericht voor de bouw van een nieuwe manege, Stichting Hippisch Centrum Noordenveld. De oude vereniging zal eigenaar worden van de gronden aan de Esweg, de nieuwe stichting verkrijgt de opstallen. Hoe de verdere verhouding is tussen Vereniging en Stichting is niet duidelijk. Wel zal de gemeente de bijdrage van voor het stichten van een nieuwe manege overmaken aan Stichting Hippisch Centrum Noordenveld. Welke (financiële) risico's dit voor de gemeente oplevert; de rij- en men vereniging heeft leden, de stichting is een vrij anonieme identiteit, is niet duidelijk.

## Ontsluiting levert extra problemen op Hullen-en Stinsenweg

Bouw en gebruik van de nieuwe veel grotere manege; er wordt in de stukken gesproken over grote meerdaagse evenementen en een tribune voor 400 personen, levert veel extra verkeersbewegingen op. Die moeten zoals gebruikelijk worden afgewikkeld via de Hullenweg en Stinsenweg. Deze beide wegen zijn door de gemeente voorzien van het label gebiedsontsluitingsweg. Deze wegen zijn gegeven hun aard en inrichting slechts erftoegangswegen. Ten aanzien van de Hullenweg wijzen wij u er op dat uw raad zich nog onlangs bij motie heeft beijverd om de gevaarlijke Hullenweg veiliger te maken. Een toename van verkeersbewegingen met tenminste 15 % staat haaks op dit verzoek.

## Samenvatting:

Het huidige manegecomplex aan de Hullenweg is sterk verouderd en afgekeurd mede door gebrek aan onderhoud, gedurende een lange periode. De eigenaar van het pand (Rij- en Menvereniging Mensinghe) opteert al jaren voor nieuwbouw elders. De gemeente wilde in het kader van plannen in Roden-Zuid en met name vanwege de ontsluiting van dit plan, een rondweg aanleggen en dacht daarvoor de locatie van de manege te kunnen gebruiken. Dat bleek later niet meer nodig. Hoewel de manege liever verhuisde naar de Norgerweg stemde ze in met verplaatsing naar de Esweg. Er is dus sprake van een vrijwillig vertrek van de manege.

De financiële situatie van de Rij- en Menvereniging blijkt dermate slecht dat ze een eventuele verhuizing slechts kan betalen indien de gemeente voor de oude opstallen een aanzienlijk hogere prijs biedt dan de feitelijke waarde daarvan. Hoewel daar wettelijk geen grond voor is besluit de gemeente de manege uit te kopen op basis van artikel 40 en volgende van de Onteigeningswet. Dat wordt overigens ook vermeld in het verslag van de taxateur BaseValue die in haar rapport aangeeft dat de bestemming van gronden van de oude manege sport is en dat de nieuwe bestemming ervan onbekend is. Uit Woo stukken blijkt dat de grond niet meer nodig is voor de ontsluitingsweg en dat er op die gronden gegeven hun ligging ook geen woningbouw zal plaatsvinden.

In de loop van 2023 werd er een gecombineerd bouw- en exploitatie overzicht opgesteld. Daarin zijn veel onduidelijkheden. Men mikt duidelijk op vele nieuwe grote evenementen en onderverhuur aan derden. Zekerheden daarover zijn niet bekend. Bovendien zijn er onduidelijkheden over de rolverdeling tussen Vereniging en nieuwe Stichting.

## CONCLUSIE 1 - OVER GEMEENSCHAPSGELD :

Het baseren van de uitkoopsom op onteigeningswaarde, is onnavolgbaar en vermoedelijk juridisch niet juist. Dit leidt gecombineerd met onzekerheden over de toekomstige exploitatie ons inziens tot een verspilling van gemeenschapsgeld. Dat wordt nog versterkt door het feit dat de verplaatsing van de manege uit het project Roden-Zuid is gehaald, maar volgens het college zal moeten worden gefinancierd uit de verhoopte opbrengsten van dit onzekere, toekomstige woningbouwproject.

## CONCLUSIE 2 - OVER VERKEERSVEILIGHEID :

Door de bouw en de exploitatie van de nieuwe manege aan de Esweg ontstaan er nog meer verkeersbewegingen (15 %) en dus meer verkeersonveiligheid op de Hullenweg, Stinsenweg. Dit, terwijl u als raad bij motie hebt aangegeven dat met name de Hullenweg nu al te druk en zeer onveilig is. Als die wegen dan ook nog een ontsluiting moeten vormen voor de bouw van 'de mooiste wijk van Nederland', worden de problemen alleen maar groter.

## Wij verzoeken u dan ook de verklaring van geen bedenkingen te heroverwegen.

*Tenslotte: Waarom hebben wij deze zaak nauwkeurig onderzocht en u de resultaten doen toekomen? Wij kunnen ons niet voorstellen dat er over een dergelijk groot project, met veel onduidelijkheden waarmee zoveel gemeenschapsgeld is gemoeid, voor een raadsmeerderheid geen bedenkingen zijn.*

*Het kan toch niet zo zijn dat Woo verzoeken van burgers de controlerende functie moeten overnemen of vervangen.*

[redacted]

Bijlage: zienswijze aan B&W van Noordenveld inzake verplaatsing manege Roden