Vragen LGN over raadsvoorstel nieuwbouw manege De Hulhorst te Roden

Op de nieuwe locatie zou één rijhal voldoende zijn. Is met één nieuwe rijhal op de huidige locatie ook te voldoen aan officiële wedstrijdvereisten?

In het raadsvoorstel staat niet dat één rijhal voldoende zou zijn. Een dubbele rijhal (wat concreet een verdubbeling van de trainingshal naast de wedstrijdhal betekent) hoeft in de ogen van het college niet door de gemeente gefinancierd te worden. Dit staat los van de locatie. Het realiseren van één rijhal (ongeacht de locatie) is vanwege het gebruik door de rij- en menvereniging onvoldoende en zou daarmee een achteruitgang van de paardensportvoorzieningen in Noordenveld betekenen.

Binnen 100m van de huidige locatie van de manege zijn geen woningen mogelijk volgens het raadsvoorstel. Aan Esweg en Hullenweg staan ook enkele woningen/bedrijven binnen 100 meter van de voorgestelde locatie. Hoe zit dat?

Richtafstanden tussen de woonfunctie en voorzieningen zoals een manege zijn verschillend voor gebieden binnen en buiten de bebouwde kom: binnen de bebouwde kom 100m, buiten de bebouwde kom 50m.

Het beekdal van De Loop heeft een grote invloed op de bouwmogelijkheden op de huidige locatie. Is het gezien de toenemende verschillen in waterstanden verstandig om zo dichtbij De Loop te willen bouwen?

Woningbouw zal om deze reden gepaard (moeten) gaan met compenserende en/of mitigerende maatregelen.

Dat bouwen in een beekdal in strijd is met rijksbeleid betekent dat er goede mogelijkheden zijn voor bezwaarmakers tegen deze plannen. Hoe ziet het college deze mogelijk jarenlange vertraging, met het risico dat bouwen daar niet kan?

Dit is geen technische vraag. Het is overigens onjuist dat bouwen in een beekdal per definitie in strijd is met rijksbeleid. In de recentelijke kamerbrief over het onderwerp 'Water en Bodem Sturend' schrijft de regering onder andere het volgende:

Bouwen op verstandige locaties

In het licht van klimaatverandering is het belangrijk te weten waar het verstandig is om te bouwen. Er zijn nu al locaties aan te wijzen waarvoor geldt dat bebouwing niet verstandig is en dus vermeden dient te worden. Hier gaat het om locaties, zoals de buitendijkse gebieden in het IJsselmeer, het rivierbed, langs dijken en keringen en de diepste delen van de (diepe) polders. Dit geldt ook voor de beekdalen met een groot overstromingsrisico.

Met uitzondering van deze gebieden waar we nieuwe bebouwing willen vermijden, kan op de meeste plaatsen van Nederland woningbouw plaatsvinden, zij het onder voorwaarden. Grote delen van Nederland zijn immers op één of andere manier kwetsbaar voor wateroverlast, overstromingen en bodemdaling. De ministeries van IenW en BZK zijn bezig met het ontwikkelen van een richtinggevend kader, samen met medeoverheden. Doel van het kader is de ondersteuning van het regionale proces om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Dit kader is richtinggevend voor gebiedsontwikkeling en keuzes die bevoegde gezagen maken. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming.

We zijn op dit moment in gesprek met onder andere provincie en waterschap om te beoordelen op welke manier op deze locatie gebouwd zou kunnen worden.

Is het maximale financiële risico daarvan € 150.000,00?

Nee.

Daarbij komt het risico dat de € 430.000,00 uit de reserve grondexploitatie niet terugkomt als Roden-Zuid niets oplevert. Zijn er nog meer financiële risico's?
De € 150.000,- verwachte opbrengst bij herontwikkeling betreft een saldo van de daarbij behorende kosten en opbrengsten en is afhankelijk van het uiteindelijke plan. In het huidige stadium zijn deze onderdelen nog niet met zekerheid definitief vast te stellen.

Het aandeel van de rente voor 40 jaar (€ 10.500,00) lijkt erg laag voor een bedrag van € 850.000,00. Hoe is dat berekend?
De berekende rente, als onderdeel van de jaarlijkse kapitaallasten, van € 10.500 is gebaseerd op de verhoging van het investeringsbudget van € 700.000. De rekenrente in de begroting 2023 bedraagt 1,5%. 1,5% x € 700.000 = € 10.500 (jaarlijks).

Volgens het raadsvoorstel kan de gemeente de kosten van renovatie over 20 jaar spreiden en die van verplaatsing over 40 jaar. Verplaatsing is dus duurder, maar op korte termijn (iets) goedkoper? Graag een overzichtelijke vergelijking van de bedragen, rekening houdend met de rente voor 20 dan wel 40 jaar.
Hieronder de opbouw van beide scenario's.

nieuwbouw 40 jaar		**renoveren 20 jaar**	
al opgenomen in begroting 2023:		al opgenomen in begroting 2023:	
investeringsbudget	1.725.000	investeringsbudget	1.725.000
x 40 jaar		x 40 jaar	
afschrijving	43.000	afschrijving	43.000
rente	26.000	rente	26.000
	69.000		**69.000**
aanvulling:		wijziging nieuwbouw in renoveren:	
investeringsbudget	700.000	investeringsbudget	1.725.000
jaarlijkse kapitaallasten		jaarlijkse kapitaallasten	
x 40 jaar		x 20 jaar	
afschrijving	17.500	afschrijving	86.000
rente	10.500	rente	26.000
	28.000		**112.000**
Totaal investeringsbudget	2425.000		
Totaal kapitaallasten	**97.000**		
dekking afschrijvingslasten	-17.500		
Totaal ten laste van de begrotingsruimte	**79.500**	Totaal ten laste van de begrotingsruimte	**112.000**

nb. omdat de aanvulling (700.000,-) wordt gedekt vanuit de grondverkoop en de reservegrex rusten de afschrijvingslasten daarvan (17.500,- per jaar) niet op de jaarlijkse begrotingsruimte.

Wanneer is duidelijk of de vereniging het nu al verwachte tekort van de verplaatsing, van maximaal € 290.500,00 kan dekken?
Daar is geen exact moment voor te benoemen. Duidelijk op dit moment is wel dat de vereniging een substantieel deel van dit bedrag kan dekken vanuit eigen middelen. Daarnaast heeft de verenigingen er vertrouwen in dat zij onder andere middels werving van fondsen het benodigde resterende bedrag bij elkaar zal krijgen.

Nog onduidelijk is of de manege rendabel is na verplaatsing. Er is op 13 januari jl. gezegd dat er gezien stikstofreductie minder paarden in pension kunnen bij een verplaatsing. Het rapport van Bugel geeft dat ook aan. 70% of minder stikstofuitstoot dan nu, is maar mogelijk. Is dat meegenomen bij de berekening van de exploitatie?
Er is nog geen definitieve c.q. exacte stikstofberekening gemaakt. De uitkomst (en een mogelijke afgeleide daarvan, het aantal paarden dat op de nieuwe locatie gehouden mag worden) staat daarom nog niet vast. Uit verkennende gesprekken met de provincie (bevoegd gezag) hierover blijkt dat de uitkomst niet per definitie zal zijn dat er 70% ten opzichte van het aantal dieren op de huidige manege gehouden mag worden. Daarbij geldt dat, indien nodig er stikstofrechten bijgekocht kunnen worden. We gaan er daarom vanuit dat de benodigde natuurbeschermingswetvergunning geen structurele fundamentele impact op de exploitatie van de manege hoeft te hebben.

Wanneer is er meer duidelijk over de noodzakelijke groei in ledenaantal en groei in inkomsten van derden, waar de externe accountant op aandringt?
Harde toezeggingen (van aspirant leden of toekomstige gebruikers) zijn redelijkerwijs niet te verwachten voorafgaand aan (duidelijkheid over) nieuwbouw.

Wie betaalt de externe accountant die extra onderzoek heeft verricht?
De gemeente Noordenveld.

Wat wordt bedoeld met "*stedenbouwkundig gezien een verbinding tussen de bestaande dorpsbebouwing aan de noordzijde van de Hullenweg en eventuele nieuwe ontwikkelingen ten zuiden van de Hullenweg (omgeving Blakevelderhoevelocatie)*?" De Blakevelderhoeve zit in Langelo, maar waarschijnlijk is de boerderij van projectontwikkelaar Zuidersma aan de Norgerweg bedoeld. Gaat dat om een weg daarheen of een aaneengesloten lint aan bebouwing?
Bedoeld wordt inderdaad de voormalige locatie van de Blakevelderhoeve aan de Norgerweg. Met de 'stedenbouwkundige verbinding' wordt bedoeld dat er een samenhang en kwalitatieve overgang tussen de bestaande en nieuwe bebouwingszones ontstaat. Er wordt niet het realiseren van een wegverbinding of aaneengesloten lintbebouwing bedoeld.

Nu zijn er fietspaden vanuit de woonwijken Roderveld, Vijfde Verloting, Hofsteden en Middenveld, tot vlakbij de manege. Die worden in het rapport van Bugel niet genoemd. Komt er een veilige fietsverbinding vanuit deze wijken, met veilige oversteek van Hullenweg en Esweg? Dat is met name van belang voor kinderen die paardrijles hebben of anderszins op de manege paardrijden.
Er bestaan op dit moment geen concrete plannen voor het aanpassen van oversteken van de wegen Hullenweg en Esweg. Wel hebben we de aanbeveling gedaan richting rij- en menvereniging om in hun uiteindelijke (bouw)plan de bereikbaarheid voor fietser en gemotoriseerd verkeer te scheiden. Dit is gezien de huidige situatie en ligging goed mogelijk. In de uitwerkingen van het totaalplan Roden-Zuid voorzien we (onder andere) verdergaande verbeteringen aan de fietsinfrastructuur in het gebied.

Is het juist dat de raad te zijner tijd zowel een wijziging van het bestemmingsplan als een verklaring van geen bedenkingen tegen een van het bestemmingsplan afwijkende omgevingsvergunning moet behandelen?
Dat is juist.

Blijft er nog voldoende financiële ruimte over, voor andere sportaccommodaties die een extra bijdrage van de gemeente nodig hebben en op een nog op te stellen Integraal Sportaccommodatieplan (ISAP) moeten wachten?
De dekking van de aanvullende bijdrage aan de verplaatsing van de manegelocatie staat los van de financiële scope van ISAP 1 en 2.

Niet alleen sportaccommodaties hebben een extra bijdrage van de gemeente nodig. Ook dorpshuizen, dorpsplannen voor Norg, Peize, Veenhuizen en Nieuw-Roden en andere projecten wachten op een bijdrage. Is er al zicht op een integrale afweging van alle mogelijke extra bijdragen van de gemeente om ad hoc beslissingen te voorkomen?
We hebben nog geen zicht op de verwachte kosten van al deze (nieuwe) onderdelen. Een integrale afweging is daarom nu niet mogelijk. Wel werken we – als vervolg op de brief aan de raad d.d. 13 december jl. (met kenmerk 171205) - aan nadere voorstellen over hoe we in zijn algemeenheid voor geplande investeringen c.q. lopende projecten met de recente (bouw)kostenstijgingen om kunnen gaan. We verwachten deze voorstellen binnen enkele weken aan de raad te sturen.

Wat is de termijn waarop met renovatie op de huidige locatie zou kunnen worden begonnen? Is er gekeken naar tijdelijke locaties zoals de boerderij van projectontwikkelaar Zuidersma aan de Norgerweg?
Hier is geen gedetailleerde planning voor uitgewerkt. De uitwerking van een bouwlplan en de vergunningprocedure zullen naar verwachting een aantal maanden in beslag nemen. Er is niet gekeken naar concrete tijdelijke locaties.

Scholen en anderen kunnen gebruik maken van het mede door de gemeente gefinancierde kunstgras van voetbalclubs. Kunnen straks scholen en andere groepen gebruik maken van de manege, gezien de grote financiële bijdrage vanuit de gemeenschap?
De rij- en menvereniging heeft in onze gesprekken hierover aangegeven gebruik door derden in principe mogelijk te willen maken.