

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Willeskop ten noorden van 64-68

25 augustus 2016

Inleiding

Bestemmingsplan en plangebied

Het bestemmingsplan 'Willeskop 64-68' omvat de gronden gelegen ten noorden van de percelen Willeskop 64-68. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuwe manege van de West Stichtse Ruiters mogelijk op voornoemde gronden.

Procedure

Op 27 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Montfoort besloten de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de realisatie van de manege van de West Stichtse Ruiters. Vanwege die coördinatie is een aantal besluiten gelijktijdig ter inzage gelegd.

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, hebben met ingang van 27 april 2016 de volgende ontwerpbesluiten voor zes weken tot en met 7 juni 2016) ter inzage gelegen:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Willeskop ten noorden van 64-68' (NL.IMRO.0335.BPWilleskop64tot68-on01').
2. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning bouw van een manege op het perceel ten noorden van Willeskop 64-68.
3. Ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid van 51 db (A) voor het beheerdersappartement van de manege op het perceel ten noorden van Willeskop 64-68.

Binnen de gestelde termijn is een drietal zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan/ ontwerpbesluit omgevingsvergunning:

1. Dhr. Kemp, Willeskop 54, 3417ME Montfoort (dd 25 mei 2016).
2. Dhr. Ing. G.C.M. Verkleij, Dienstverlening in Ruimtelijke plannen, p/a Truus Oversteegenstraat 46 (dd 2 juni 2016) namens:
 - De heer D.L. de Vos, Willeskop 62a;
 - Mevr. J. de Vos-van Buuren, Willeskop 62a;
 - De heer E.T. van der Gaag, Willeskop 64;
 - Mevr. H.C. van der Gaag-Hoogenboom, Willeskop 64;
 - De heer A.J.E. de Wit, Willeskop 66;
 - Mevr. G.J.M. de Wit-Sandbrink;
 - De heer L.G. van de Hoef, Willeskop 68.
3. De heer C. van Vliet, Nieuweweg 5, 4126RN Hei en Boeikop (dd 3 juni 2016) namens:
 - C. de Wit, Lindeboomsweg 10, 3417 XG Montfoort;
 - F.M. Bolk, Lopikerweg oost 36a, 3411JG Lopik.mede ondertekend door:
 - Hippisch Centrum de Lange Linschoten;
 - A. van der Gun, Reijerskop 27, De Meern;
 - M vd Kraals, Rijerskop 28, De Meern;
 - Manege Castellum;
 - A.A. v Jaarsveld, Pensionstal, Waardsedijk 50 Snelrewaard;
 - Pensionstal de Appellaan, Breudijk 52, Harmelen;
 - Stal Ebskamp, Breudijk 47, Harmelen;
 - Pensionstal Haarrijn, J.M. van Echtelt v Soest, Vleuten;
 - Stal Gunterstein, B. Klinkenberg, Breukelerwaard 7, Breukelen;
 - Manege Morgenstond, J.M. Kragten, Geestdorp 10a, Woerden;
 - Hippisch Centrum Harmelen, M. Prosman.

Alle zienswijzen zijn binnen de bepaalde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen worden in dit document samengevat en voorzien van beantwoording. De beantwoording is steeds schuingedrukt weergegeven. Op basis hiervan wordt beoordeeld of de zienswijzen leiden tot nodige aanpassingen aan de plannen. Dit wordt steeds in een conclusie weergegeven.

1 Zienswijze dhr. Kemp

Samenvatting

1.A De heer Kemp heeft aangegeven dat hij begrip heeft voor de plannen voor realisatie van de manege op voorgenomen locatie. Echter, hij voelt zich benadeeld betreffende het zicht vanuit zijn tuin. De hoofdbouw (rijhal), parkeerplaatsen hiervoor en mestopslag zal naar verwachting van de heer Kemp zijn zicht gaan bepalen aan die zijde. Om deze reden verzoekt de heer Kemp rekening te houden met zijn belangen en te voorzien in een groene inpassing van de manege aan de noordoostzijde. Dit betreft dus de rijhal inclusief naastgelegen parkeerplaatsen en de mestopslag. Daarbij de wens om dit in te vullen met snelgroeiende beplanting zoals een haag of knotwilgen.

Beantwoording

Er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de initiatiefnemer alsook de provincie over de landschappelijke inpassing van de manege. De provincie heeft vanwege de ligging aan de groene oevers van de Hollandse IJssel ook eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing. Om te waarborgen dat er daadwerkelijk wordt gezorgd voor de goede landschappelijke inpassing van de nieuwe gebouwen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierdoor is geborgd dat de landschappelijke inpassing gelijktijdig wordt gerealiseerd met de nieuwe bebouwing conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in Hoofdstuk 4 van de toelichting. Daarnaast wordt de landschappelijke inpassing ook opgenomen als voorwaarde in de anterieure overeenkomst die gesloten wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Met uitvoering van de landschappelijke inrichting als hiervoor benoemd zal het plan voor wat betreft de eisen vanuit gemeente en provincie voldoen. Echter, gezien de zienswijze is er gesproken met initiatiefnemer over mogelijkheden voor beplanting zoals indiener aangeeft. Initiatiefnemer heeft aangegeven hierin te willen voorzien onder voorwaarde dat het aansluit bij de landschappelijke inrichting als eerder genoemd. Hierbij wordt gedacht aan knotwilgen. Daarbij wordt tevens gewezen op de inrichtingseisen vanuit de Lopikerwaard waarbij zal worden aangesloten.

Door roodbont Architecten is een inrichtingsplan opgesteld, waarop ook de beplanting is aangegeven. Dit inrichtingsplan zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. Wel wordt aan de bijlage van de toelichting het inrichtingsplan toegevoegd ter verduidelijking van de inrichtingsplannen.

2 Zienswijze dhr. Verkleij namens diverse omwonenden

Dit betreft een uitgebreide zienswijze. Deze wordt gecategoriseerd behandeld. In algemene zin worden meerdere zaken aangehaald die naderhand ook inhoudelijk nader gemotiveerd worden. Deze zaken worden dan ook dan bij de behandeling per onderdeel besproken.

2A: Algemeen

2A.1 Inspreker geeft aan dat er meermaals is gevraagd naar inzage in onderliggende stukken (reactie provincie/ afhandeling eerdere aanvragen enz.). Inspreker vindt dat er sprake is van onvoldoende informatieverstrekking waardoor zijn cliënten zich geschaad voelen in hun procesbelang en zich in hun rechtsgang belemmerd voelen. Inspreker geeft aan dat zijn cliënten zich nadrukkelijk het recht voorbehouden om, eventueel na het indienen van een verzoek op grond van de Wet openbaarheid bestuur, de zienswijze aan te vullen voor wat betreft de gronden alsook de motivering. Inspreker geeft aan dat cliënten een gecombineerde zienswijze indienen op beide ontwerpbesluiten. Cliënten verzoeken om langdurige procedures, planschadeclaims en ambtelijke kosten te voorkomen, en nadrukkelijk niet tot vaststelling van het bestemmingsplan Willeskop ten noorden van 64-68 te besluiten en om geen medewerking te verlenen aan het ontwerpbesluit-omgevingsvergunning.

De gemeente heeft de inspreker en zijn cliënten niet doelbewust informatie onthouden om zo de rechtsgang van cliënten te belemmeren. Naar de mening van de gemeente is in toelichting van het bestemmingsplan de relevante informatie opgenomen. Het is wel zo dat de toelichting onder andere op punten, zoals door inspreker ingebracht, aangevuld wordt.

Met betrekking tot het feit dat indieners zich het recht voorbehouden om na het verstrijken van de termijn de zienswijze aan te vullen het volgende: "Er is geen rechtsregel die zich ertegen verzet dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van de indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitneming (bijv. 2 dagen voor de raadsvergadering)." ABRvS 20 januari 2016, zaaknr. 201503125/1.

De gemeente is uiteraard bereid om met inspreker en zijn cliënten in gesprek te gaan, indien er vragen zijn omtrent het bestemmingsplan en de achterliggende informatie hierover. De gemeente gaat ondertussen wel door met het voorbereiden van de vaststellingsprocedure.

2A.2 Inspreker geeft aan dat de ontwerpbesluiten in strijd zijn met de Wro en het Bro alsook het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het plan is, volgens inspreker, op meerdere punten in strijd met een goede ruimtelijke ordening en daardoor in strijd met de wet. Volgens de beschikbare openbare informatie is er volgens inspreker sprake van ongeoorloofde staatssteun. De ontwerpbesluiten zijn niet voorzien van een deugdelijke en voldoende draagkrachtige/juridisch houdbare motivering. Inspreker en zijn cliënten kunnen zich dan ook niet verenigen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente zal de zienswijze van cliënt beoordelen en waar nodig het bestemmingsplan op onderdelen aanvullen. De gemeente deelt de mening van inspreker niet en heeft getracht op zorgvuldige wijze de ontwikkeling tot stand te laten komen. In de toelichting zal een en ander verder worden toegelicht en onderbouwd, mede op basis van de door inspreker ingebrachte zienswijzen. In deze nota van beantwoording zal puntsgewijs op de reactie van inspreker worden ingegaan.

2A.3 Afgevraagd wordt in hoeverre het voorliggende plan voorziet in de uitvoering van de overeenkomst tussen de gemeente en WSR. Volgens inspreker moet worden afgevraagd of de WSR niet gewoon moet worden aangemerkt als een commercieel bedrijf zonder dat er sprake is van een algemeen/maatschappelijk belang.

Er zijn met de WSR afspraken gemaakt over de verplaatsing van de manege in verband met de uitbreiding van het bedrijventerrein op de oude locatie en de bijdrage die de gemeente levert voor de realisatie van de nieuwe manege. Er is inmiddels een concept Verplaatsingsovereenkomst en een concept Erfpachtovereenkomst opgesteld tussen de gemeente, de Stichting Hippisch Centrum Utrechtse Waarden en de WSR. Deze overeenkomsten zullen zijn getekend voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De behoefte aan de te verplaatsen manege in Montfoort is onderzocht en onderbouwd in het rapport 'Economische en maatschappelijke onderbouwing manege Montfoort (25 maart 2015), dat als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd. De manege is van toegevoegde waarde voor de gemeente. De manege is een stichting die geen commercieel belang nastreeft. Gezien de zorgen hieromtrent bij reclamanten is het uittreksel uit het handelsregister toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

2A.4 De constatering in de zienswijze maken volgens inspreker duidelijk dat er geen sprake is van een deugdelijke en voldoende draagkrachtige motivering, welke ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan. Inspreker verzoekt de raad dan ook niet in te stemmen met de ontwerpbesluiten.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de gemeente het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Op basis hiervan is de gemeente dan ook van mening dat er nu sprake is van een voldoende en juiste motivering en worden de vervolgstappen ingezet.

2A.5 Inspreker noemt het onbegrijpelijk dat de raad al op 29 juni 2015 in principe heeft ingestemd met de plannen, zonder enige nadere onderbouwing.

Gemeente betreurt dat het beeld bij reclamanten leeft dat er sprake is van een 'schijnprocedure' zoals reclamanten dit omschrijven. Het klopt dat er met het genoemde raadsbesluit al in principe ingestemd is met de locatiekeuze. Het is immers juist om bij dergelijke ontwikkelingen na te gaan of de gemeenteraad zich kan vinden in de keuze voor de locatie, zeker gelet op de langdurige voorgeschiedenis van de verplaatsingsdiscussie.. Echter, dit betekent niet dat deze procedure en uiteindelijke besluitvorming geen waarde meer kennen. Het eerdere raadsbesluit is niet van invloed op zijn bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2A Conclusie

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan. Wel worden het rapport 'Economische en maatschappelijke onderbouwing manege Montfoort (maart 2015) en het uittreksel van het handelsregister van de Stichting Hippisch Centrum Utrechtse Waarden aan de bijlagen van het bestemmingsplan toegevoegd.

2B: In strijd met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'

2B.1 Naast de noodzakelijke verplaatsing van een manege van de West Stichtse Ruiters (WSR) is er ook sprake van uitbreiding van de manege, waarvoor de noodzaak en behoefte niet is aangetoond. Er is dan ook volgens reclamanten geen sprake van een vervangende voorziening, maar wordt feitelijk voorzien in een nieuw 'commercieel' manegebedrijf in het planologisch buitengebied.

De behoefte aan de te verplaatsen manege in Montfoort is onderbouwd in het rapport 'Economische en maatschappelijke onderbouwing manege Montfoort' (25 maart 2015), dat als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd. In het rapport wordt geconcludeerd dat er een blijvende vraag is naar het gebruik van maneges, waarbij een duidelijke schaalvergroting zichtbaar is. Gegeven de omvang (13.650 inwoners) en samenstelling (jong) van de bevolking in de gemeente Montfoort, het landschap (buitenritten) en de te verwachten regionale bezoekers is er rond de kern Montfoort voldoende marktpotentieel voor een moderne, volwaardige manege. Naar aanleiding van deze zienswijze zal de onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking worden aangevuld met de conclusies van het rapport 'economische en maatschappelijke onderbouwing manege Montfoort' (zie hiervoor de staat van wijzigingen in dit document).

2B.2 Inspreker merkt op dat er in planologische zin al voorzien is in een vervangende locatie voor het manegegebouw van de WSR, door het opnemen van een manege-bestemming op de locatie Lindeboomsweg 10 in het bestemmingsplan Buitengebied 2012.

Er is sprake van bestemming sport met specifieke aanduiding manege. Ter plaatse is een pensionstal/manege (hippisch centrum Montfoort/ stal de Lindeboom) gevestigd. De bestemming voorziet in de planologische ruimte voor deze bestaande en functionerende pensionstal/manege. Bestaande planologische ruimte op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is dan ook niet zonder meer inzetbaar voor de verplaatsing van de manege WSR zoals gesteld wordt door reclamanten. In het kader van de locatiekeuze voor de verplaatsing is de locatie aan de Lindeboomsweg 10 wel betrokken. Deze locatie is echter afgevalen, mocht er wel gekozen zijn voor deze locatie dan was het nodig geweest om ook hiertoe de planologie te verruimen om te voorzien in de vestiging van de WSR manege aldaar.

2B.3 Het bestemmingsplan verschaft geen enkele duidelijkheid omtrent de noodzaak van de voorzieningen, maar lijkt juist doelbewust deze informatie achter te houden.

Verwezen wordt naar de eerdere beantwoording onder 2A.3 en 2B.1 betreffende de motivering ten aanzien van de behoefte. Het onderzoek naar de behoefte aan een nieuwe manege wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. Daarnaast wordt de onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking aangevuld en in de toelichting opgenomen.

2B.4 Omdat er sprake is van de realisatie van een stedelijke voorziening, maar niet op deugdelijke wijze wordt aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte, wordt niet voldaan aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Zie ook nadere beantwoording ten aanzien van punt 2B.1. Op basis van deze zienswijze is geconcludeerd dat de opgenomen onderbouwing in het bestemmingsplan inderdaad moet worden aangevuld. Op basis hiervan is de onderbouwing in kader van de ladder voor duurzame verstedelijking aangevuld. Hiermee wordt de onderbouwing in kader van de regionale behoefte nu voldoende geacht.. In de toelichting wordt de regionale behoefte verder onderbouwd en wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2B.5 In het Bro is opgenomen dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden getoetst op regionale behoefte. In de toelichting is opgenomen dat de regionale behoefte niet aangetoond kan worden op basis van een beleidsdocument. Inspreker stelt dat hiermee niet voldaan kan worden aan de ladder en medewerking dus niet mogelijk is. Inspreker merkt op dat in de provincie 77 maneges aanwezig zijn waarvan 12 binnen een afstand van 10 km. Gesteld wordt dat uit navraag bij omliggende maneges blijkt dat er ruim voldoende mogelijkheden zijn ten behoeve van les-, en rijfaciliteiten en tevens ruim voldoende stallingsplaatsen voor paarden beschikbaar zijn. Het feit dat de WSR inmiddels een half jaar geen locatie heeft wordt als argument in dit kader gezien. Gesteld wordt dat de toelichting niet voldoet aan het Bro en de ontwikkeling niet voldoet aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

Verwezen wordt naar de eerder beantwoording onder 2A.3 en 2B.1, 2B.3 en 2B.4. Het bestemmingsplan zal worden aangevuld met het rapport over de economische en maatschappelijke onderbouwing (zie 2B.1) en een nadere motivering betreffende de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit beide blijkt dat vanwege de specifieke locatie van de manege er behoefte is aan een modern aanbod voor stallings- en lesmogelijkheden. Met deze aanvulling wordt deze motivering voldoende geacht en is er naar mening van de gemeente geen strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid danwel het Besluit ruimtelijke ordening in dit kader als gesteld door reclamanten.

2B Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeente is het deels eens met de geuite bezwaren, nadere motivering wordt nodig geacht, de toelichting van het bestemmingsplan wordt hiervoor aangepast, met name de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt uitgebreid en aangevuld. Hierna voldoet het bestemmingsplan op dit punt.

2C:Ontwerpbestemmingsplan ook feitelijk inhoudelijk in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2C.1 De 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 en het bestemmingsplan Buitengebied 2012 zelf, voorzien in het actueel planologisch ruimtelijk kader m.b.t. het ruimtelijk beleid ook voor onderhavige locatie. De WSR heeft geen bezwaren ingebracht tegen deze plannen. Beide plannen vormen dan ook het actuele kader waarbinnen dient te worden voorzien in de plaatselijke behoefte.

Een bestemmingsplan heeft weliswaar een doorlooptijd van 10 jaar, maar niet alle ontwikkelingen in deze periode zijn te voorzien op het moment van vaststelling. Indien er nieuwe plannen worden ontwikkeld binnen de planperiode van een bestemmingsplan, die passen binnen gemeentelijk en provinciaal beleid, maar die door het geldende bestemmingsplan niet reeksreeks mogelijk worden gemaakt, dan kan de gemeente beslissen de ontwikkeling door middel van een herziening alsnog mogelijk te maken. Uiteraard moet bij deze herziening worden gekeken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is bij onderhavige ontwikkeling van mening dat de planvorming op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en dat de ontwikkeling op alle relevante aspecten van een goede ruimtelijke onderbouwing is getoetst. Daar waar informatie ontbreekt wordt de toelichting aangevuld.

2C.2 Uit vaste jurisprudentie zou volgens inspreker volgen dat belanghebbenden vertrouwen op de rechtszekerheid van het actuele plan. Slechts in bijzondere omstandigheden en onder strikte voorwaarden kan volgens inspreker hiervan worden afgeweken, waarbij er geen strijd moet zijn met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten.

Het staat de gemeente vrij om na vaststelling van een bestemmingsplan delen van dat bestemmingsplan te wijzigen indien er sprake is van een gewenste ontwikkeling. Niet alle gewenste ontwikkelingen kunnen worden voorzien op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Vanzelfsprekend wordt bij een wijziging of herziening een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarbij aangetoond wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is van mening dat, na onderzoeken van de ruimtelijke aspecten, hier in onderhavig plan ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt de bijbehorende procedure doorlopen, met de daar bijbehorende mogelijkheden voor inspraak.

2C.3 Naar de mening van reclamanten is er strijd met de goede ruimtelijke ordening vanwege een onaanvaardbare verkeersonveilige situatie; Er is slechts een enkele in-/uitrit waardoor bij calamiteiten de veiligheidsdiensten geen mogelijkheid hebben de manege op een andere manier te bereiken. De inrit ligt op zeer korte afstand van de aansluiting via rotonde met de M.A. Reinaldaweg. Verwezen wordt naar het collegeprogramma voor verbetering verkeersveiligheid en dit als bespreekpunt op te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Volgens reclamanten onvoldoende onderzoek in dit kader verricht. Gewezen wordt op de kruising met het fietspad in combinatie met het afwijkend verkeer voor de manege (paardenvervoer e.d.). Volgens reclamanten is er wordt niet voldaan aan de (provinciale) richtlijnen voor zichtafstanden en wordt dit ook door provincie en gemeente erkend.

Gewezen wordt op de provinciale reactie m.b.t. het vrije zicht van 100 meter en de realisatie van een aparte in- en uitgang voor fietsers. Gesteld wordt dat hierin niet wordt voorzien en niet voldaan wordt aan deze voorwaarden.

Omwonenden constateren door eigen metingen dat figuur 3 van bijlage 3 niet als representatief kan worden gezien. Er is geen sprake van een oprijzicht van 100 meter vanaf de uitrit van de manege richting Montfoort. Dit is volgens reclamanten tevens afhankelijk van privé (groen)voorzieningen. Zowel in feitelijke als planologische zin is niet voorzien in een aparte in-, en uitgang voor niet gemotoriseerd verkeer. Daarmee wordt volgens inspreker niet voldaan aan het college programma.

Om te bezien of er vanuit het aspect verkeer geen overwegende bezwaren zijn tegen de nieuwe ontwikkeling, heeft de gemeente een verkeersonderzoek laten uitvoeren door SVA Stiphout Verkeersadvies (Verkeersadvies Manege Willeskop 68a Montfoort, maart 2016) en dit onderzoek als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen op de N228 door de ontwikkeling van de manege niet dusdanig groot is dat dit leidt tot bereikbaarheid- en/of verkeersafwikkelingspunten. Juist ook vanwege het feit dat de snelheid op dit deel van de N228 al lager ligt en de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten redelijk laag liggen. Ook de toename van fietsverkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van de manege is beperkt en kan afgewikkeld worden via de bestaande fietsvoorzieningen en een aparte inrit voor fietsers van de manege naar de Reinaldaweg. Uit het onderzoek blijkt eveneens dat het oprijzicht vanaf de uitrit van de manege richting Montfoort en het stopzicht vanaf de N228 vanuit Montfoort voldoende is en er derhalve geen verkeersonveilige situaties door afslaand en/of oprijdend verkeer worden verwacht. Daarnaast is het zo dat de gedeputeerde Mobiliteit van de Provincie Utrecht en de wethouder verkeer van de gemeente Montfoort zijn overeengekomen dat de westelijke bebouwde komgrens Montfoort op de Willeskop richting de rotonde N204/N228 wordt verplaatst, waardoor de nieuwe maximumsnelheid 50 km/uur bedraagt. Hierdoor is minder oprij- en stopzicht nodig.

2C.4 Volgens reclamanten is er strijd met de goede ruimtelijke ordening vanwege een onjuiste beoordeling van de watercompensatie, in combinatie met de primair onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishouding op de onderhavige locatie/ in het onderhavig gebied; Gewezen wordt op het feit dat er al regelmatig wateroverlast wordt ervaren in het plangebied. Volgens reclamanten zal de ontwikkeling voorzien in verdere nadelige gevolgen als onvoldoende voorzien wordt in functioneel waterbeheer.

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de compensatieberekening. Er zou sprake zijn van onjuiste uitgangspunten waardoor sprake zou zijn van onvoldoende motivering. Volgens reclamanten zou er een verschil zijn tussen de voor de berekening gehanteerde oppervlakten en de plannen behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast wordt aangegeven dat de inrichtingsschets en de figuur waarin de landschappelijke inpassing weergegeven wordt in het bestemmingsplan niet met elkaar overeen komen qua verhardingsoppervlak. Ook wordt gewezen op

het feit dat het planologisch mogelijk is het terrein volledig te verharderen. Art. 5.1 lid i wordt hierop niet beperkend geacht. De watercompensatie wordt onvoldoende geacht waardoor het plan volgens reclamanten in strijd is met de Keur en de Waterwet.

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de plannen voor de manege. Zij hebben advies uitgebracht ten aanzien van de gewenste ontwikkeling en hierover positief geadviseerd. De vereiste watercompensatie van 770m² is berekend op basis van 5117m² verharding en in de toelichting is aangegeven dat in de compensatie zal worden voorzien door de westelijke en oostelijke watergang te verbreden. Op de situatie- en inrichtingstekening is de totale hoeveelheid terreinverharding tevens aangegeven, hieruit blijkt dit overeen te komen, te weten 5117 m².

Het gestelde omtrent het verschil in gehanteerde oppervlakten tussen de ruimtelijke plannen en de aanvraag omgevingsvergunning zijn wij nagegaan. Het is begrijpelijk dat reclamanten dit veronderstellen aangezien in het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning een tweetal oppervlakten genoemd worden welke opgeteld leiden tot circa 500m² meer verhard oppervlak. Deze oppervlakten als genoemd in het formulier zijn echter niet juist. Dit is enerzijds het bebouwd oppervlak van de manege plus woning (2808 plus 48=2856m²) en anderzijds het bebouwd oppervlak van enkel de manege (2808m²). Opgeteld levert dit 5664m² op waarin dus sprake is van een dubbeltelling van de manegebebouwing en waarin de oppervlakte aan terreinverharding mist.

Ten aanzien van de genoemde verschillen tussen de diverse inrichtingstekeningen het volgende. De inrichtingstekening figuur 2.4 en het figuur 4.1 komen overeen. Op deze inrichtingsschets is de verbreding van de waterlopen aangegeven. Volgens vaste jurisprudentie is het voldoende om in de toelichting om aan te geven op welke wijze wordt voorzien in de compensatie. Wel worden de regels aangepast zodanig dat een gehele verharding van het terrein niet mogelijk is. Overige werkzaamheden die mogelijk gevolgen kunnen hebben op het waterbeheer (zoals het dempen van de watergang, maar ook het plaatsen van obstakels of bomen) binnen de beschermingszone zijn vergunningsplichtig. Voor deze werkzaamheden in deze zone moet een afzonderlijke watervergunning worden aangevraagd of melding worden gedaan.. Volgens de uitspraak: ABRvS 20 april 2016, zaaknr. 201508372/1/R6 is het voldoende om in het bestemmingsplan aan te geven op welke wijze wordt gecompenseerd. Dat is reeds gedaan.

2C.5 Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden op grond van de/ uit de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Reclamanten geven aan dat er op het perceel aan de Willeskop 60 bedrijfsbebouwing aanwezig is welke geschikt is en gebruikt wordt voor het voortdurend verblijf van mensen en dus moet worden aangemerkt als geurgevoelig object. Insprekers merken op dat er niet voldaan kan worden aan de vereiste afstand van 100 m vanwege het aspect geur. Aangegeven wordt dat er feitelijk sprake is van maar 36,5 meter. Het bestemmingsplan zou hierdoor niet voldoen aan de wet- en regelgeving Bedrijven en milieuzonering. Gesteld wordt dat er een verzoek om planschade ingediend zal worden.

Uit een aanvullende inventarisatie van de bedrijfssituatie ter plaatse blijkt dat een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Willeskop 60 als geurgevoelig object dient te worden beschouwd. Op grond van de gemeentelijke geurverordening geldt een aan te houden afstand van 50 meter tussen emissiepunt (ter plaatse van de dierverblijven) en nabijgelegen geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Om aan deze afstand te kunnen voldoen heeft een wijziging van het inrichtingsplan plaatsgevonden waarbij de afstand tussen de bedrijfsbebouwing op het perceel Willeskop 60 en de dierverblijven is vergroot dat minimaal 50 meter. Ook ten opzichte van de andere geurgevoelige objecten in de omgeving wordt voldaan aan de minimale afstandseis van 50 meter. Gezien het aantal dierplaatsen en de aard van het geurgevoelige object (bedrijfsbebouwing) kunnen op deze manier onaanvaardbare geurhindersituaties worden uitgesloten. De afstand tot de aanwezige woningen bedraagt overigens alle gevallen zelfs meer dan 100 meter. Het gewijzigde inrichtingsplan wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Eveneens wordt de verbeelding aangepast. Op de verbeelding wordt een zone van 50 meter opgenomen rond de gevoelige functies. Binnen deze zone wordt de realisatie van emissipunten uitgesloten.

Indien insprekers van mening zijn dat er sprake is van planschade dan hebben zij inderdaad de mogelijkheid om op basis van artikel 6.1 van de Wro een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen. In dat kader wordt dan beoordeeld of er inderdaad sprake is van planschade.

2C.6 Het ontbreken van een rechtszeker en planologisch verankerde (specifiek bestemde) landschappelijke inpassing. Het sluiten van één anterieure overeenkomst wordt onvoldoende geacht m.b.t. de economische uitvoerbaarheid aangezien er sprake is van meerdere percelen, meerdere eigenaren en meerdere bestemmingen.

Gesteld wordt dat de gronden met de bestemming groen niet tot de manege behoren en daarom geen onderdeel kunnen vormen van de landschappelijke inpassing.

Gesteld wordt dat de nu opgenomen planologische regeling de realisatie alsook het in stand houden van de landschappelijke inpassing onvoldoende waarborgt. Hierdoor voldoet het ontwerpbestemmingsplan volgens reclamanten niet aan een voldoende houdbare motivering en hiermee rechtszekerheid.

Voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld, zullen de gronden die deel uitmaken van het bestemmingsplan eigendom van de gemeente zijn. Overige gronden, welke niet in het bezit zijn/komen van de manege worden buiten het plangebied gelaten. Dit betekent dat de gronden waarop nu de groenbestemming, maatschappelijke bestemming en een tuinbestemming zijn aangegeven geen onderdeel meer zullen uitmaken van het bestemmingsplan. Omdat de gronden eigendom zijn van de gemeente behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Dit zal bij vaststelling expliciet door de raad worden benoemd. Dit staat ook als voorwaarde genoemd in de Verplaatsingsovereenkomst die wordt gesloten met de WSR en de HCUW. Het sluiten van andere anterieure overeenkomsten is dan ook niet meer aan de orde.

De landschappelijke inpassing van de manege zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. In de anterieure overeenkomst die wordt gesloten is de vereiste van de landschappelijk inpassing cf. het inrichtingsplan opgenomen. Daarnaast is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geregeld dat gebouwen en gronden pas in gebruik mogen worden genomen als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd. De gemeente is van mening dat hiermee de vereiste landschappelijk inpassing voldoende is gewaarborgd. Door roodbont Architecten is een inrichtingsplan opgesteld, waarop ook de beplanting is aangegeven. Dit inrichtingsplan zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.

2C.7 De aanpassing (gewijzigde ligging) van het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming is volgens reclamanten onvoldoende gemotiveerd nu dit dichterbij de N228 komt te liggen waarmee het uitzicht van naastgelegen woning en de verkeersveiligheid aangetast wordt. Tevens wordt in kader van motivering gewezen op de benodigde parkeerplaatsen voor deze functie.

In vervolg op het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om het plangebied van het bestemmingsplan te beperken tot uitsluitend de gronden die betrekking hebben op de manege.. Hiermee is het ook niet noodzakelijk om nader op deze zienswijze in te gaan. De verbeelding wordt hiertoe aangepast.

2C Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting wordt op onderdelen aangevuld. De regels worden zodanig aangepast dat volledige verharding van het terrein niet mogelijk is. De plangrens op de verbeelding wordt zodanig aangepast dat gronden die niet behoren tot het maneterrein en waarop een groenbestemming, maatschappelijke bestemming en/of een tuinbestemming is voorzien, niet meer behoren tot het plangebied. Op de verbeelding wordt ook een zone van 50 meter opgenomen rond de gevoelige functies. Binnen deze zone wordt de realisatie van emissiepunten uitgesloten.

Daarnaast wordt in de bijlage van de toelichting ter verduidelijking van de landschappelijke inpassing het inrichtingsplan opgenomen.

2D Economische uitvoerbaarheid in relatie tot opstellen exploitatieplan en verstrekken van ongeoorloofde staatsteun

2D.1 De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond omdat er geen exploitatieplan gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan door de raad ter inzage is gelegd. Gevraagd wordt om niet in te stemmen met een anterieure overeenkomst en voor dit plan te voorzien in een exploitatieplan.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt met de initiatiefnemer(s) een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en wordt het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk geacht. Dat is dan ook de reden dat er geen exploitatieplan ter inzage heeft gelegen gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan.

2D.2 Inspreker constateert dat er, gezien verstrekte informatie over verplaatsingskosten, sloopkosten, ambtelijke begeleidingskosten, voorbereidingskosten, kosten grondverwerking, kosten bouwrijp maken en infrastructuur enz., sprake is van 'ongeoorloofde staatsteun aan derden' hetgeen in strijd is met het verdrag van de Europese Gemeenschap. Om de transparantie van het gemeentelijke handelen inzichtelijk te maken wordt verzocht tevens een exploitatieplan vast te stellen.

Voor de ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn. Het opstellen van een exploitatieplan wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De gemeente acht het natuurlijk van belang dat er geen sprake is van een dergelijke vorm van ongeoorloofde staatsteun. Er worden inderdaad gemeentelijke financiën ingezet om verplaatsing van de manege naar de nieuwe locatie mogelijk te maken. Dankzij de verplaatsing is de ontwikkeling van het bedrijventerrein 'Kop IJsselveld' mogelijk, een ontwikkeling die een positieve bijdrage aan de gemeentelijke financiën en ruimtelijke ontwikkeling levert. De kosten behorende bij de verplaatsing worden gezien in relatie tot de baten van deze ontwikkeling. Gemeente heeft de inzet van deze financiën vanuit het juridisch oogpunt gezien en is van mening dat hiermee geen sprake is van ongeoorloofde staatsteun als aangegeven door reclamanten mede gezien deze lokale maatregelen geen effect op het tussenstaatse handelsverkeer hebben.

2D.3 Volgens reclamant blijkt uit de stukken dat de kosten volledig bij initiatiefnemer liggen maar dat het onduidelijk is wie initiatiefnemer is en op welke wijze het kostenverhaal gedekt is. Daarbij is gewezen op het feit dat er nog geen publicatie van de overeenkomst heeft plaatsgevonden.

Het is correct dat ten tijde dat het ontwerpbestemmingsplan en gecoördineerde ontwerpbesluiten ter inzage hebben gelegen er nog geen publicatie van de anterieure overeenkomst bekend was. Dit zal plaatsvinden voor vaststelling van het bestemmingsplan. Zowel de WSR als de HCUW zullen in de overeenkomst hoofdelijk aansprakelijk zijn.

2D.4 Reclamanten stellen de verwachting dat er geen sprake is van economische uitvoerbaarheid en dat er naar alle waarschijnlijkheid sprake is van 'ongeoorloofde staatsteun aan derden' in strijd met het verdrag EG. Reclamanten stellen dat er op dit moment geen sprake kan zijn van het afzien van een exploitatieplan aangezien de economische uitvoerbaarheid niet anderszins verzekerd kan worden. Gewezen wordt op meerdere grondeigenaren, meerjarige pachtovereenkomst, aanvrager omgevingsvergunning is stichting, gemeentelijke bijdrage bouwrijp maken, aanleg infrastructurale voorzieningen en afwenteling van de kosten voor planschade.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2D.1 en 2. Naar mening van de gemeente is er met het afsluiten van de anterieure overeenkomst voldoende zekerheid over de economische uitvoerbaarheid van het plan en is een exploitatieplan niet vereist. Tevens is er naar mening van de gemeente geen sprake van ongeoorloofde staatsteun.

2D.5 Reclamanten stellen dat de bevoegdheden 6.12 Wro voor onderhavig bestemmingsplan niet gedelegeerd zijn aan het college van B&W. De vraag wordt gesteld of het college bevoegd is voor het sluiten van een overeenkomst met initiatiefnemer.

Het sluiten van een overeenkomst betreft een rechtshandeling waar het college van B&W op basis van art. 160 lid 1 van de Gemeentewet toe bevoegd is. De bevoegdheden waar door reclamanten over

gesproken wordt (art. 6.12 Wro) betreft het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Hiertoe is de gemeenteraad bevoegd. Daarbij is bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen wanneer de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. Er wordt geen inbreuk gemaakt op deze bevoegdheid met het sluiten van deze overeenkomst. Het blijft namelijk vervolgens aan de gemeenteraad om te besluiten over de vaststelling van het exploitatieplan als genoemd. De door reclamanten gestelde vraag leidt dan ook niet tot wijzigingen.

2D.6 Gesteld wordt dat het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan alsook de omgevingsvergunning bekend moet worden gemaakt en, omdat hier nu geen sprake van is, het plan niet voldoet aan de wet.

Naar mening van de gemeente behoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden (zie beantwoording 2D.1) en is ter inzage legging hiervan dan ook niet noodzakelijk.

2D.7 Reclamanten wijzen op de bezuinigingsopgave voor de gemeente via raadsbesluit. Hierin wordt gesteld dat er geen subsidie wordt verstrekt voor vrije tijdsbesteding. Volgens reclamanten betreffen de activiteiten van de WSR wel degelijk vrije tijdsbesteding en is er daarom sprake van ongeoorloofde staatssteun.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2D.2. De gemeente heeft de financiële inzet nader bezien en is niet van mening dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Aangezien er geen sprake is van subsidievoorziening in onderhavige situatie leidt de opmerking van reclamanten niet tot een ander standpunt.

2D Conclusie

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan.

2E Inhoudelijke onjuistheden / onacceptabele regels ontwerpbestemmingsplan

Vanwege strijd met de goede ruimtelijke ordening en het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing richt de zienswijze van reclamanten zich tegen zowel de verbeelding als de planregels. Hierbij worden een aantal zaken genoemd:

2E.1 Op basis van het bestemmingsplan is volledige verharding volgens reclamanten mogelijk.

Op basis van deze zienswijze is het bestemmingsplan nagelopen en in het ontwerpbestemmingsplan staan de regels volledige verharding van het terrein toe. Dit is natuurlijk mede in kader van de waterhuishouding niet gewenst. Volledige verharding van het terrein wordt daarom in de regels uitgesloten.

2E.2 Ten aanzien van de regels omtrent lichtmasten wordt gesteld dat twee artikelen elkaar tegen spreken, het ongelimiteerd voorzien in lichtmasten zou beperkt moeten worden volgens reclamanten.

De regels van artikel 5.2.2 en 5.3 zijn inderdaad moeilijk met elkaar te verenigen. Wel zijn lichtmasten in het kader van een goede bedrijfsvoering noodzakelijk. Afgesproken is dat er geen lichtmasten bij de buitenrijbakken mogen worden neergezet. Dit zal in de regels worden vastgelegd. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

2E.3 Het is naar mening van reclamanten onvoldoende duidelijk waarin de term daghoreca voorziet. Dit gebruik moet volgens reclamanten uitgesloten worden. Tevens wordt de definitie voor kantine onvoldoende geacht. Reclamanten verwachten een bepaling waarin er enkel sprake is van gebruik tijdens lesuren en geen horeca in de zin van de Drank- en Horecawet

Gemeente is van mening dat het bestemmingsplan op dit punt aanpassing behoeft. De bedoeling is dat er uitsluitend als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsvoering een kantine kan worden gerealiseerd. Hiervoor zal een nieuw begrip in de regels worden opgenomen ten behoeve van de

kantine. Bepaald zal worden dat het uitsluitend een ondergeschikte functie betreft en geen zelfstandige horeca, waar leden en bezoekers kunnen pauzeren en consumpties kunnen kopen. De kantine is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven locatie.

2E.4 De begripsomschrijving manege wordt te ruim geacht met betrekking tot horeca, het aantal wedstrijden en overige evenementen.

De definitie van manege wordt algemeen gehanteerd. Het opnemen van een andere definitie is dan ook niet aan de orde. Wel zal in de regels worden toegevoegd dat de 'andere evenementen' altijd moeten samenhangen met de hoofdactiviteit van de manege, namelijk het lesgeven in paardrijden en het houden van paarden en pony's. Overige evenementen worden uitgesloten.

2E.5 Parkeerterrein: parkeren buiten functieaanduiding parkeerterrein moet worden uitgesloten volgens reclamanten.

Gemeente is het eens met reclamanten en vindt dat parkeren buiten de functieaanduiding 'parkeerterrein' moet worden uitgesloten. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

2E.6 Bouwwerken geen gebouw zijnde: hoogte van 3 meter wordt te hoog geacht en moet terug gebracht worden naar 1,5 meter in overeenstemming met het bp buitengebied.

De regeling wordt inderdaad ruim geacht in vergelijking met het bestemmingsplan buitengebied. Deze zal aangepast worden zodat alleen voor de aangeduide locaties op de verbeelding de maximale hoogte van 3 meter voor bouwwerken geen gebouw zijnde geldt. Buiten deze aanduidingen zal het maximum van 1,5 meter gelden.

2E.8 Handhaving: Er ontbreekt een paragraaf/motivering mbt handhaving.

Gemeente ziet geen redenen voor opname van een dergelijke paragraaf danwel nadere motivering. Het bestemmingsplan wordt op dit punt dan ook niet aangepast.

2E Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zo zal er een regeling opgenomen worden met een maximum aan verharding, het gebruik betreffende horeca (opnemen begripsbepaling kantine) en evenementen nader worden bepaald, de regels betreffende situering van lichtmasten en hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde zullen aangepast worden en parkeren buiten het parkeerterrein uitgesloten worden.

2F Zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit – omgevingsvergunning (z-2016-26598/ OLO 2125105), bouwen van een manege met bijbehorende voorzieningen / bouwwerken en een beheerderswoning op het perceel 'Willeskop ten noorden van 64-68' te Montfoort

2F.1 Aangezien er betreffende de eerder ingediende aanvraag omgevingsvergunning (12 augustus 2015) nog geen voor bezwaar vatbaar besluit kenbaar is gemaakt is de anti dubbeltelbepaling aan de orde en kan er geen sprake zijn van een positieve beslissing op de nu voorliggende aanvraag. Deze dient volgens reclamanten zelfs te worden geweigerd.

De aanvraag omgevingsvergunning van 12 augustus 2015 als genoemd door reclamanten zal ingetrokken worden voor vaststelling van het bestemmingsplan. Hiermee is de situatie zoals geschetst door reclamanten niet aan de orde en wordt hier niet nader op ingegaan.

2F.2 Gesteld wordt dat het plan in strijd is met betrekking tot het bestemmingsplan nu er geen stukken ter inzage zijn gelegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de eis inzake landschappelijke inpassing, de eis inzake watercompensatie en de ontsluiting voor fietsers. Hierdoor is er sprake van onzorgvuldige voorbereiding.

Eerder is al besproken dat er een voorwaardelijke verplichting als onderdeel van de gebruiksbepalingen is opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing, dit geldt ook ten aanzien van de watercompensatie. Toetsing hieraan vindt dan ook niet plaats ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning. Dit is de reden dat er geen stukken bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn opgenomen die hierop zien. Gemeente kan dus in kader van het gebruik van de gronden toezien op de landschappelijke inpassing en watercompensatie.

Met betrekking tot de ontsluiting voor fietsers wordt opgemerkt dat de verkeersveiligheid van het plan uitgebreid met de provincie is besproken. De aparte ontsluiting voor fietsers is daarvan het gevolg, waarmee de fietsveiligheid is gewaarborgd.

Wij delen de zienswijze dat er om deze reden sprake zou zijn van onzorgvuldige voorbereiding dan ook niet.

2F.3 Het ontwerpbesluit is onzorgvuldig voorbereid nu de opgegeven bouwsom zonder meer geaccepteerd is. De motivering van deze bouwsom is onvoldoende en de bouwsom wordt als niet reëel beschouwd.

De leges worden vastgesteld met behulp van de legesverordening en de marktconforme, vastgestelde bouwkosten. Aanvrager van de omgevingsvergunning is een nadere onderbouwing van de bouwkosten gevraagd zodat nagegaan kan worden of deze juist zijn en de leges bijgesteld moeten worden.

2F conclusie

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbesluit.

2G Resume

2G.1 Afsluitend wordt gevraagd niet in te stemmen met het bestemmingsplan alsook de aanvraag omgevingsvergunning. Tevens wordt aangegeven bereid te zijn tot het geven van een nadere toelichting in een persoonlijk overleg of bij behandeling door het forum ruimte.

De afsluitende opmerking wordt, onder verwijzing naar de voorgaande beantwoording, ter kennisgeving aangenomen.

2G Conclusie

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van de ontwerpbesluiten anders dan hiervoor besproken.

3 Zienswijze C. van Vliet namens C. de Wit en F.M. Bolk, mede ondertekend door een elftal maneges, stallen en dergelijke (zie inleiding)

3A Algemeen

3A.1 Reclamant stelt dat toepassing van de coördinatieregeling niet mogelijk is aangezien het besluit hiertoe (27 januari 2014) gericht was op een andere locatie en de WSR betrof. Nu het een andere locatie betreft en de WSR geen vergunning aanvraagt kan de regeling volgens reclamant niet worden toegepast.

Gemeente ziet geen redenen waarom dit startbesluit betreffende de coördinatie niet toepasbaar is. Bij besluit van de raad is destijds expliciet via amendement ervoor gekozen om hier nog geen locatie aan te koppelen. Tevens volgt uit het raadsbesluit dat de regeling toegepast kan worden met het oog op de verplaatsing van de manege van de WSR. Niet is bepaald dat de aanvraag door de WSR moet worden gedaan. Naar onze mening is het project waarop het raadsbesluit gericht is bepalend, dit betreft verplaatsing van de manege van de WSR. Wij delen de zienswijze van reclamanten dan ook niet en zien geen redenen voor wijzigingen.

3A.2 Reclamant is tegen een horecabestemming in elke mogelijke vorm.

De gemeente acht een kantine complementair aan de manege. Deze vorm van horeca wordt dan ook passend geacht bij deze functie. Verwacht wordt dat de zorg van reclamanten gericht is op een bredere horecabestemming. Zie hiertoe de eerdere beantwoording in dit kader 2E onder 3. Het bestemmingsplan zal aangevuld worden in dit kader, zodat een bredere niet passende zelfstandige horecabestemming niet mogelijk is.

3A.3 Er zijn verschillende tekeningen ter inzage gelegd, deze verschillen van elkaar. De hoogte van het gebouw is in strijd met het bestemmingsplan.

De gestelde verschillen door reclamant zijn nagegaan. Het verschil als aangegeven betreffende pagina 260 klopt en is verklaarbaar. Dit betreft het inrichtingsplan, hiervan is abusievelijk een oude variant ingevoegd. In deze variant was de bebouwing nog afwijkend gesitueerd. Dit zal worden aangepast, de tekening wordt vervangen door de juiste.

De overig genoemde verschillen (pag. 287 versus bouwaanvraag en pagina 92) worden niet geconstateerd. De bebouwing op deze tekeningen komt naar mening van de gemeente overeen. Opgemerkt wordt pagina 92 van de toelichting voorziet in een kaart betreffende het akoestisch onderzoek. De opgenomen gegevens moeten dan ook vanuit dit oogpunt worden gezien. Het bouwplan kent een nokhoogte van 7,5 meter en een goothoogte van 3 meter en voldoet hiermee aan het ontwerpbestemmingsplan waarin voor de hoofdbouw een maximale bouwhoogte van 8,5 meter en een maximale goothoogte van 3,5 meter geldt. Gemeente deelt de mening van reclamanten dat het bouwplan qua hoogte in strijd zou zijn met het ontwerpbestemmingsplan dan ook niet.

3A Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze zal er een regeling opgenomen worden voor het gebruik betreffende horeca (opnemen nadere begripsbepaling kantine). Tevens zal de inrichtingstekening vervangen worden door de juiste variant.

3B Invloed op omgeving

3B.1 Gewezen wordt op veiligheid voor personen en voor de paarden zelf vanwege schrikreacties van de paarden op geluid/-overlast van het nabijgelegen loonbedrijf Bolk. Bij de aanleg van wegen op het industrieterrein werd al geklaagd door de paardenhouders. De afstand in dat geval bedroeg 100 m. De afstand in dit geval bedraagt 20 m. Reclamant stelt de gemeente verantwoordelijk voor alle directe en indirecte gevolgen.

Initiatiefnemer heeft aangegeven op dit punt geen problemen te verwachten betreffende de schrikreactie van de paarden. Gemeente ziet geen redenen om hieraan te twifelen.

3B.2 De plaats van het nieuwe manegegebouw voldoet niet aan de wettelijke normen die in acht genomen moeten worden tot de huidige bebouwing. Het loonbedrijf Bolk zit op minder dan 35 m afstand. In het gebouw wordt 24 uur per dag gewerkt. Ook de afstand tot de nieuwe fabriek van Kiremko is niet voldoende, hetzelfde geldt voor het varkensbedrijf van Janmaat.

Uit een inventarisatie van de bedrijfssituatie ter plaatse van het loonbedrijf Bolk blijkt dat een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Willeskop 60 als geurgevoelig object dient te worden beschouwd. Op grond van de gemeentelijke geurverordening geldt een aan te houden afstand van 50 meter tussen emissiepunt (ter plaatse van de diervverblijven) en nabijgelegen geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Om aan deze afstand te kunnen voldoen heeft een wijziging van het inrichtingsplan plaatsgevonden waarbij de afstand tussen de bedrijfsbebouwing op het perceel Willeskop 60 en de diervverblijven is vergroot dat minimaal 50 meter. Ook ten opzichte van de bedrijfsspercelen ten noorden van de locatie en het varkensbedrijf van Janmaat wordt voldaan aan de geldende minimale afstandseisen. Het gewijzigde inrichtingsplan wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Eveneens wordt de verbeelding aangepast. Op de verbeelding wordt een zone van 50 meter opgenomen rond de gevoelige functies. Binnen deze zone wordt de realisatie van emissiepunten uitgesloten.

3B.3 Inspreker verwacht veel overlast door geur, stof, licht, ongedierte en geluid, waardoor Bolk zijn bedrijf niet meer zou kunnen uitoefenen.

Door de aanpassing van het inrichtingsplan en de situering van de dierverblijven (zie voorgaande reactie) wordt voor het aspect geur voldaan aan de geldende afstandseis. De andere potentieel milieuhinderlijke onderdelen van de manege zoals de buitenrijbak (stof en licht) en het parkeerterrein (geluid) liggen allemaal op zeer ruime afstand van het loonbedrijf Bolk. Hoewel de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering zijn bedoeld voor de afstemming tussen bedrijfsactiviteiten en woningen en niet van toepassing zijn op de beoordeling van de hindersituatie tussen bedrijven onderling, wordt geconcludeerd dat op basis van het huidige inrichtingsplan voor de verschillende milieuthema's wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Daarnaast vinden de bedrijfsactiviteiten op het perceel van het loonbedrijf deels inpandig plaats en wordt het buitenterrein afgeschermd door de aanwezige bebouwing. Gemeente ziet niet in op welke wijze de manege relevante nadelige gevolgen kan hebben voor de bedrijfssituatie van het loonbedrijf.

3B Conclusie

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een nieuw inrichtingsplan zal worden toegevoegd en in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Tevens zal de verbeelding worden aangepast. Op de verbeelding wordt een zone van 50 meter opgenomen rond de gevoelige functies. Binnen deze zone wordt de realisatie van emissiepunten uitgesloten.

3C Waterhuishouding

3C.1 De aanleg van de watergang langs Willeskop 60 is volgens reclamant niet acceptabel vanwege de bodemgesteldheid. Gevreesd wordt dat bedrijfsbebouwing van Bolk gaat verzakken. De gemeente wordt hiervoor aansprakelijk gesteld.

Afhankelijk van de geleden schade zal moeten worden gekeken wie aansprakelijk is en waar de schade verhaald kan worden. De gemeente wijst er op dat zij niet te allen tijde aansprakelijk is en dat de juiste partijen benaderd moeten worden voor verhaal van de schade. Op voorhand wordt zien wij geen redenen om een dergelijke verzakking te verwachten, maar dit zal aan de initiatiefnemer en uitvoerende partij doorgegeven worden als aandachtspunt. Mocht er onverhoopt toch schade ontstaan dan kan deze op eerder beschreven wijze verhaald worden.

3C.2 Reclamant wil niet voorzien in het onderhoud watergang.

Het noodzakelijk onderhoud van de watergang zal, voor zover het betreft het deel van de watergang van de manege ook door deze partij uitgevoerd worden. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de bestaande naastgelegen watergang zoals deze nu bij andere partijen ligt kan de manege niet overnemen.

3C Conclusie

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan.

3D Aanvraag omgevingsvergunning

3D.1 De publicatie is niet juist voor wat betreft aanvrager van de vergunning. Dit is niet WSR maar Hippisch Centrum Utrechtse Waarden (HCUW).

De WSR en het HCUW zijn beide middels overeenkomsten hoofdelijk aansprakelijk. Voor de gemeente gelden zij als één aanspreekpunt. Gemeente betreurt deze onjuistheid in de publicatie natuurlijk wel. We zijn echter van mening dat er geen belangen geschaad zijn. Met publicatie was voldoende duidelijk dat de stukken ter inzage gelegd zouden worden en in betreffende stukken was na te gaan welke partij de daadwerkelijke aanvrager van de vergunning was. Dit blijkt ook uit ingediende zienswijze nu hierop gewezen wordt.

3D.2 Aanvraag woongebouw door erfpachter, maar voor inspreker is onduidelijk wie erfpachter is.

Het gebruik van de woning zal onderdeel vormen van de manegefunctie en wordt gezien als beheerderswoning. Zelfstandig gebruik van de woning, separaat van de manegefunctie staat het bestemmingsplan niet toe en is ruimtelijk niet inpasbaar. Wie de daadwerkelijke bewoner van de woning wordt is voor de gemeente ruimtelijk niet relevant mits dit aan voorgenoemde eis voldoet. Op voorhand is dit dan ook niet vastgelegd zodat hier ook geen nader inzicht in te geven is. Wel is natuurlijk helder

dat het gebruik van de manege inclusief de woning door de WSR plaatsvindt. Overigens is dit ook in de erfpachtovereenkomst opgenomen. Daar is tevens een bepaling opgenomen dat het gebruik van de woning gekoppeld moet zijn aan de manege (beheerder).

3D.3 Met een bouwoppervlak van 2.856 m² ontstaat er een mogelijkheid voor 30 woningen.

De bestemming Sport-Manege staat de bouw van 30 woningen niet toe. Dit zou in strijd zijn met de bestemming. De zorg van reclamant in dit kader wordt dan ook niet gedeeld. Gemeente staat een dergelijk bouwplan voor deze locatie niet zonder meer voor. Hiertoe zou dan een geheel nieuwe procedure inclusief alle bijbehorende beoordelingen, belangenafwegingen en bestuurlijke afweging moeten plaatsvinden.

3D.4 De opgegeven bouwkosten zijn onjuist om zo de legeskosten te beperken.

De leges worden vastgesteld met behulp van de legesverordening en de marktconforme, vastgestelde bouwkosten. Aanvrager van de omgevingsvergunning is een nadere onderbouwing van de bouwkosten gevraagd zodat nagegaan kan worden of deze juist zijn en de leges bijgesteld moeten worden.

3D Conclusie

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan.

3E Verkeer en parkeren

3E.1 De ontsluiting zorgt voor een onveilige verkeerssituatie. Verwacht wordt dat het gebruik zal toenemen tot 100 auto's met trailers.

Ten aanzien van de verkeerssituatie is onderzoek verricht (Verkeersadvies Manege Willeskop 68a Montfoort, SVA Stiphout Verkeersadvies, oktober 2015)). Op basis hiervan wordt de nieuwe functie verkeerstechnisch inpasbaar geacht en de zorg van reclamanten op dit punt niet gedeeld. Het verkeersonderzoek wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan zodat reclamanten dit na kunnen gaan. Daarnaast is op basis van de ingediende zienswijzen aan de verkeerskundige specialist gevraagd om dit onderzoek na te gaan ten aanzien van de ingediende zienswijzen. Hieruit is gebleken dat de geuite zorgen/zienswijzen niet leiden tot een andere uitkomst. De nieuwe functie wordt verkeerskundig inpasbaar geacht.

3E.2 Binnen het bebouwingsoppervlak is de realisatie van 60 boxen mogelijk, waardoor niet kan worden voldaan aan parkeernorm. Reclamant komt op een totaal van 90 parkeerplaatsen en verwacht parkeerdruk op de provinciale weg. De overige toegestane activiteiten zorgen voor extra parkeerdruk;

Gezien de kwaliteit die initiatiefnemer wil leveren ligt de realisatie van 60 boxen niet voor de hand. Initiatiefnemer gaat uit van de realisatie van 30 boxen, daar zijn de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte op afgestemd. In het verkeersonderzoek van SVA Stiphout Verkeersadvies wordt geconcludeerd dat de hiermee gepaard gaande verkeerstoename niet leidt tot gevaarlijke situaties op de N228. Het aantal boxen zal gemaximaliseerd worden op 30 stuks in de bepalingen van het bestemmingsplan zodat dit aspect geborgd is.

Daarnaast wordt verwezen naar de beantwoording onder 3E.1. Verkeerskundig specialist is op basis van de zienswijzen en zorgen nagegaan of er ten aanzien van het eerdere onderzoek nieuwe punten zijn waardoor de uitkomst kan wijzigen. Dit blijkt niet aan de orde, de nieuwe functie wordt verkeerskundig inpasbaar geacht.

3E.3 Het op- en afgaande verkeer zal voor een grote onveilige situatie leiden. Het uitzicht voldoet niet aan de wettelijke normen.

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2C onder 3. Het is niet helder op welke wettelijke eisen reclamanten wijzen. Verwezen wordt naar het verkeerskundig onderzoek. Hieruit blijkt dat het oprijzicht voldoet. Wel dient hiervoor de begroeiing op de reling van naastgelegen perceel voldoende gesnoeid te worden. Nu deze begroeiing binnen de verkeersbestemming ligt en gronden eigendom zijn van de wegbeheerder (provincie) wordt dit voldoende mogelijk geacht.

3E Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de regels wordt toegevoegd dat het aantal boxen ten hoogste 30 mag bedragen.

3F economische aspecten

3F.1 HCUW wil misbruik maken van de subsidie die de WSR toegezegd zou zijn. Er is sprake van onacceptabele staatssteun.

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2A.2 en 2D.7. Gemeente betreurt dat dit beeld bij reclamanten is ontstaan maar deelt dit niet.

3F.2 Een commercieel bedrijf HCUW heeft de vergunningaanvraag ingediend. Andere manegebedrijven stellen de gemeente aansprakelijk indien zij gronden in erfpacht geeft aan dit bedrijf of voorziet in andere financiën. Dit wordt gezien als ongeoorloofde staatssteun.

HCUW gaat ten behoeve van de WSR de manege realiseren. De gemeente staat het vrij om de erfpachtovereenkomst aan te gaan met HCUW. De erfpacht zal ook ten behoeve van de realisering van de manege plaatsvinden. De omstandigheid dat de vergunning niet door WSR is aangevraagd, maakt niet dat de gemeente de vergunning had moeten weigeren. Verwezen wordt ook naar de beantwoording van zienswijze 2A.2, 2A.3 en 2D.

3F Conclusie

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan.

Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden in het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen voorgesteld:

Toelichting

In de toelichting zullen enkele wijzigingen worden opgenomen waaronder een nieuwe inrichtingsschets, de resultaten van het archeologisch bureau en booronderzoek en zal er een paragraaf worden opgenomen over de resultaten van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting zal een aangepaste paragraaf over de Ladder voor Duurzame verstedelijking worden opgenomen conform het tekstvoorstel in de bijlage bij deze staat van wijzigingen.

Bijlagen bij de toelichting

De bijlagen van de toelichting worden aangevuld met:

- Inrichtingsplan manege Montfoort;
- Rapport "Economische en maatschappelijke onderbouwing manege Montfoort (25 maart 2015);
- Uittreksel handelsregister van de Stichting hippisch Centrum Utrechtse Waarden;

Regels

Algemeen

De bestemmingen "Groen", "Maatschappelijk" en "Tuin" komen te vervallen. De overige artikelen zullen worden omgenummerd.

Artikel 1 begrippen

De begripsbepaling "horeca" wordt vervangen door een nieuw begrip "kantine":

"1.32 kantine"

Een ondergeschikte vorm van horeca, als onderdeel van de totale bedrijfsvoering waar leden en bezoekers kunnen pauzeren en consumpties kunnen kopen. Uitbating van de kantine als zelfstandig horecabedrijf is niet toegestaan."

De begripsbepaling "manege" wordt vervangen door een nieuw begrip "manege":

"1.33 manege"

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, kantine, foyer en dergelijke, verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen, waarbij de te houden evenementen uitsluitend gericht mogen zijn op de hoofdactiviteit van de manege (te weten, het lesgeven in paardrijden en het houden van paarden en pony's); overige evenementen zijn niet toegestaan."

Aan de begrippen wordt, onder vernummering van de overige begrippen een nieuw begrip toegevoegd:

"1.29 Emissiepunt"

Punt waar een relevante hoeveelheid geur buiten:

- a. Het geheel overdekt dierenverblijf treedt, dan wel wordt gebracht, of;
- b. Het overdekte gedeelte van het gedeeltelijk overdekt dierenverblijf treedt, dan wel wordt gebracht."

Artikel 5 Sport-manege wordt Artikel 3 Sport-manege

Artikel 3.1 sub g wordt vervangen door een nieuw sub g:

"uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - kantine': een kantine als bedoeld in artikel 1.32";

Aan artikel 3.1 wordt , onder vernummering van de overige subleden, een nieuw sub j toegevoegd:
“j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “ontsluiting”: de hoofdontsluiting van het manegeterrein”.

Aan artikel 3.2.1 wordt een nieuw sub 1 toegevoegd:
“i. het aantal boxen ten behoeve van de manege mag ten hoogste 30 bedragen.”

Artikel 3.2.2 sub b wordt vervangen door een nieuw sub b:
“b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 meter en met inachtneming van het bepaalde onder 3.3 sub b;”

Artikel 3.2.2 sub c wordt vervangen door een nieuw sub c:
“c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen “specifieke bouwaanduiding-buitenrijbaan”, de “specifieke bouwaanduiding –paddocks”, ‘specifieke vorm van sport - mestopslag’ , de ‘specifieke bouwaanduiding - stapmolen en langeercirkel’ en de aanduiding “parkeerterrein” de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.”

Artikel 3.3 sub b wordt vervangen door een nieuw sub b:
“b. het realiseren van lichtmasten ter plaatse van de aanduidingen: ‘specifieke bouwaanduiding - buitenrijbaan’ en de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – paddocks en de ‘specifieke bouwaanduiding - stapmolen en langeercirkel’;”

Aan artikel 3.3 wordt een nieuw sub c toegevoegd:
“c. het aanbrengen van verharding voor zover dit meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak betreft;.”

Aan artikel 3.3 wordt een nieuw sub d toegevoegd:
“d. het realiseren van permanente parkeerplaatsen buiten de gronden met de aanduiding ‘parkeerterrein’;”

Aan artikel 3.3 wordt een nieuw sub e toegevoegd:
“c. het realiseren van emissiepunten op de gronden met de aanduiding “specifieke bouwaanduiding-1.”

Er wordt een nieuw lid 3.4 Nadere eisen toegevoegd:

“3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats van de lichtmasten en de aarde van de verlichtingsarmaturen, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woongenot van de aangrenzende gronden.”

Verbeelding

Het plangebied wordt teruggebracht tot uitsluitend de gronden van de manege. Hiertoe worden de bestemmingen “Groen”, “Maatschappelijk” en “Tuin” verwijderd en wordt de plangrens aangepast. De inrit krijgt de bestemming “Sport-manege”.

Op de verbeelding wordt een “specifieke bouwaanduiding-1” toegevoegd. Binnen deze bouwaanduiding worden in de regels de realisatie van emissiepunten uitgesloten.

Bijlage bij Staat van wijzigingen

Ladder voor duurzame verstedelijking

“Paragraaf x Behoefte

x.1 Initiatief

Sinds 1982 was de rijvereniging gevestigd aan de Waardsedijk-Oost 11 in Montfoort. Daar had de vereniging de beschikking over een eigen binnenbaan van 20x40 meter, twee buitenbanen (20x60 en 20x40 meter), een longeerpiste, een paddock, een stapmolen en een aantal graspaddocks en een spuitplaats. Vanwege een gewenste uitbreiding van het industrieterrein aan de Waardsedijk-Oost is verplaatsing noodzakelijk.

De plannen gaan uit van een centrale manege met een afmeting van 34x84 meter. Daarin komt een rijhal van 20x80 meter met aan de lange zijde aan twee kanten stallen. Hierdoor kan er plaats worden geboden aan 30 paardenboxen. Tevens wordt er een appartement gerealiseerd voor de beheerder. Op het buitenterrein worden onder andere een buitenrijbaan van 20x60 meter, een longeerpiste, een trainingsmolen, mestopslag en paddocks aangelegd. De nieuwe accommodatie zal voldoen aan alle normen van het Paardenbesluit van de Sectorraad Paarden. De opstallen worden duurzaam en onderhoudsvrij gebouwd.

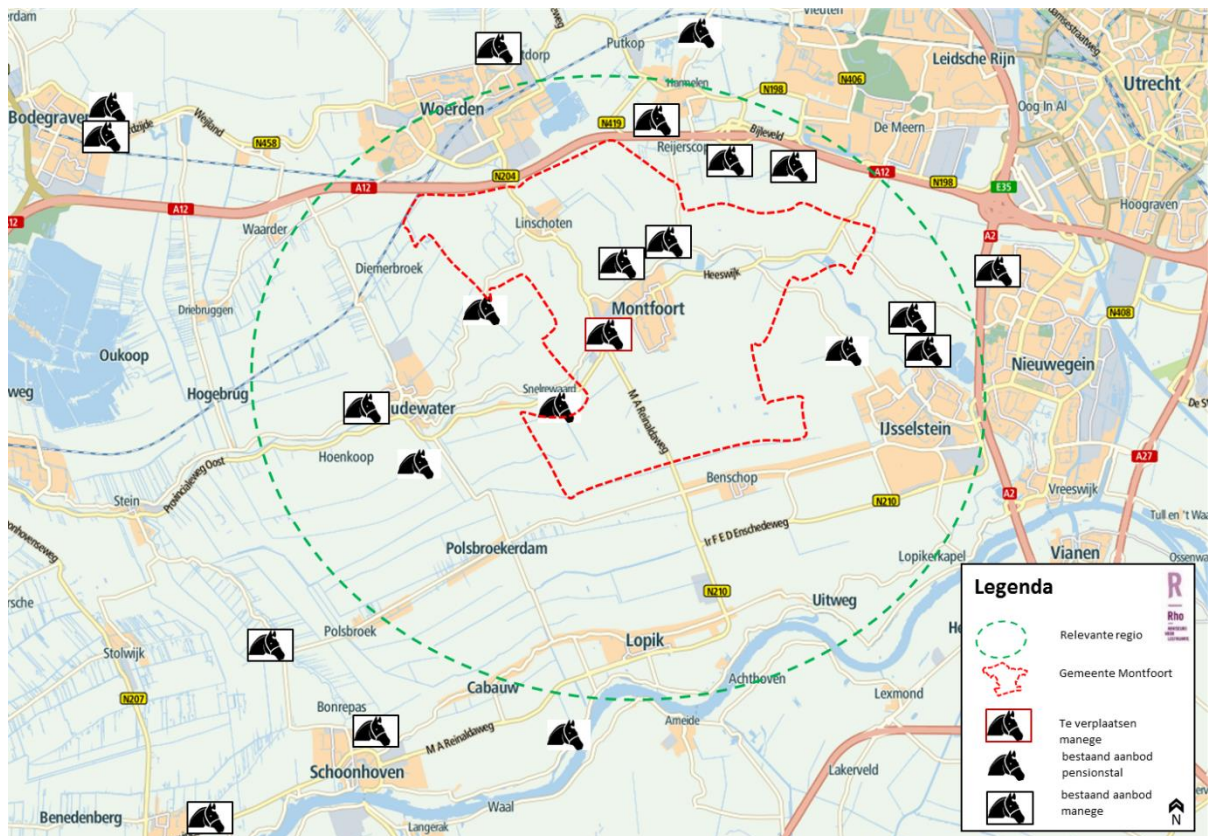
x.2 Relevante regio en bestaand aanbod

De relevante regio is globaal het gebied ten zuiden van de A12, ten westen van de A2 en ten noorden van de Lek. De manege moet op acceptabele (fiets)afstand liggen omdat paarden over het algemeen dagelijks verzorgd moeten worden. Bovendien wordt de sport ook door jeugd beoefend, die nog geen rijbewijs heeft. Binnen dit gebied zijn naast de te verplaatsen manege nog 7 andere maneges en enkele paardenpensions aanwezig.

Het grootste deel van de leden en overige gebruikers van de oude accommodatie (o.a. stalhuur) is afkomstig uit Montfoort (ca 13.800 inwoners) of de omliggende plaatsen Woerden, Oudewater, Lopik en Benschop (gezamenlijk >50.000 inw).

Ook in deze omliggende plaatsen zijn faciliteiten om de hippische sport te beoefenen. Wel zijn er onderlinge verschillen t.a.v. het lesaanbod, stallingsmogelijkheden en de organisatie van wedstrijden.

Qua aanbod van lessen en wedstrijden zal moeten worden uitgeweken naar De Meern voor een vergelijkbaar aanbod terwijl voor wat betreft een vergelijkbaar aanbod voor stalhuur wordt gekeken naar Harmelen. Voor de faciliteiten in de directe omgeving geldt dat het veelal gaat om verouderde accommodaties die qua staat van onderhoud vergelijkbaar zijn met de voormalige locatie van de vereniging.

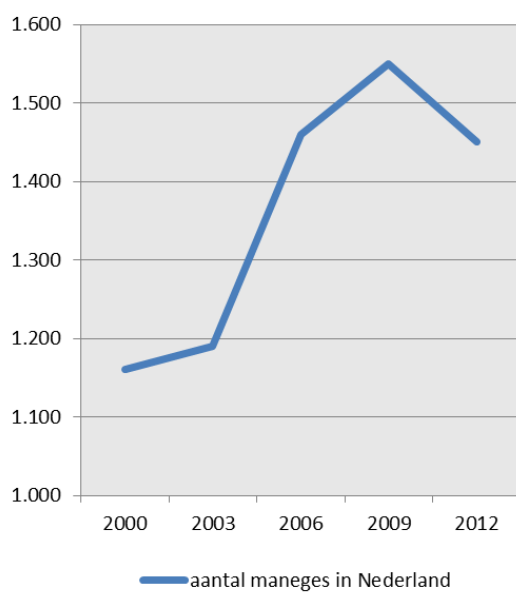


Figuur x.1 Relevante regio en bestaand aanbod

x.3. Marktverwachting

Maneges in Nederland

Sinds 2000 is het aantal maneges in Nederland met bijna 300 toegenomen. Door de economische crisis is het aantal enigszins teruggelopen sinds de piek omstreeks 2009. Vanwege het huidige (voorzichtige) herstel van de economie wordt verwacht dat er weer behoefte aan groei van de sector zal ontstaan. In het komende decennium zal dan de omvang van het aanbod aan maneges weer kunnen groeien naar het aantal van voor de crisis.



x.4 Behoefteonderzoek

De behoefte aan de te verplaatsen manege in Montfoort is onderbouwd in het rapport 'Economische en maatschappelijke onderbouwing manege Montfoort (maart 2015)'. Onderstaand zijn de belangrijkste zaken samengevat:

Maneges algemeen

Er zijn in Nederland in totaal circa 1.150 maneges. Gemiddeld is er landelijk dus één per 14.500 inwoners, maar in landelijke gebieden als de gemeente Montfoort is het aantal maneges in verhouding vaak aanzienlijk groter. Dit komt zowel door de specifieke cultuur in dit type gebieden (een nauwe band met de natuur en het buitenleven) en de beschikbare ruimte als door de aantrekkelijke mogelijkheden voor buitenritten.

Maneges in de regio

De beoogde nieuwe manege in Montfoort zal zich vooral richten op inwoners uit de eigen gemeente, maar er mag door de beoogde omvang en multifunctionaliteit ook toeloop worden verwacht uit bijvoorbeeld IJsselstein (met relatief weinig maneges), Oudewater en wellicht zelfs uit Woerden.

Er zijn in de gemeente Montfoort momenteel twee maneges. Het Hippisch Centrum Montfoort (Lindeboomsweg) is vooral een pensionstal, maar er worden ook lessen gegeven. Het is een goed geoutilleerde, maar betrekkelijk eenvoudig vormgegeven accommodatie. Stal Centaurus te Linschoten is een kleinschalige accommodatie, die zich vooral richt op kleine groepen. De manege aan de Waardsedijk-Oost te Montfoort is opgeheven en dit initiatief dient ter vervanging.

Conclusies

De paardensport is volop in beweging en professionaliseert in hoog tempo. Paardrijden en maneges zijn opvallend conjunctuurbestendig. Paardensporters zijn zeer trouw aan hun sport. Er is een blijvende vraag naar het gebruik van maneges, waarbij een duidelijke schaalvergroting zichtbaar is.

Gegeven de omvang (13.650 inwoners) en samenstelling (jong) van de bevolking in de gemeente Montfoort, het landschap (buitenritten) en de te verwachten regionale bezoekers is er rond de kern Montfoort voldoende marktpotentieel voor tenminste één moderne, volwaardige manege. Belangrijk is een innovatief product en proactief ondernemerschap en ruime aandacht voor maatschappelijke functies en dierenwelzijn.

Er zijn in de relevante regio twee kleinere accommodaties binnen de gemeente die effecten kunnen ondervinden van de nieuwe manege. Er is echter al jarenlang een duidelijke trend zichtbaar in de richting van grotere, professionele en goed geoutilleerde maneges, die meerdere functies weten te combineren. Daardoor trekken moderne maneges verschillende doelgroepen aan, met vaak wisselende bezoekmotieven. Het initiatief in Montfoort, een vervanging van een bestaande accommodatie, speelt hier nadrukkelijk op in. Het voorziet in een duidelijke maatschappelijke behoefte aan moderne faciliteiten voor paardrijden, op korte afstand van de woonomgeving.

x.5 Conclusie behoefte en (onaanvaardbare) leegstandseffecten

Gelet op de onderstaande punten is er behoefte aan het vervangen van een manege in Montfoort:

- De marktverwachting (economisch herstel en de verwachting dat het aantal maneges terug kan komen op het niveau van 2009).*
- De bevolkingssamenstelling (jong).*
- Het landschap (landelijk, aantrekkelijk voor buitenritten).*
- Trend van schaalvergroting, kwaliteitsverbetering en professionalisering (vraag naar moderne maneges met compleet aanbod en combinatie van functies).*

Omdat tot 2016 drie maneges konden functioneren in Montfoort is het niet aannemelijk dat het vervangen/opnieuw oprichten van een manege leidt tot leegstand elders in de regio."