

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage[n]

Zaaknummer: 1162903

-

Behandeld door

Doorkiesnummer

Vries

N. Nijboer

0592-266836

22 juni 2021



Aan: Gemeenteraad Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: Reactie op vragen over manege en SPvE n.a.v. de raadsvergadering van 15 juni 2021

Geachte raadsleden,

Tijdens de behandeling van het agendapunt 20 over het SPvE van Laarhove in de raadsvergadering van 15 juni jl. heeft u enkele vragen gesteld. In deze brief gaan wij hier graag op in.

De juridische situatie omtrent de manege

Allereerst verwijzen wij u naar de e-mail van 3 juni en de brief van 4 juni waarin wij al ingingen op de juridische situatie omtrent de beëindiging van het opstalrecht en het gebruik van de grond (parkeerterreinen). Wij gingen en gaan er nog steeds van uit dat de beëindiging van het opstalrecht en het grondgebruik legitiem is en juridisch correct. Zoals ook is aangegeven door wethouder Kraaijenbrink tijdens de bovengenoemde raadsvergadering.

Al in de eerste versie van het SPvE (nov 2020) en per brief van 19 januari 2021 hebben wij laten weten dat geen rekening wordt gehouden met de functie paardensport in het plangebied. De impact van het gebruik van de manege op deze locatie is te groot en gaat ten koste van realisatie van veel woningen en de financiële haalbaarheid van het woningbouwplan. Blijft enkel het opstal van de manege in stand en in gebruik, dan kost dit met inbegrip van de milieuzones al bijna twee hectare, 11% van het plangebied, waarop geen woningbouw kan plaatsvinden. Nemen we echter ook nog het perceel mee waarvoor het gebruiksrecht zou gelden, dan praten we mogelijk over veel meer m2, over nog eens vier hectare (met inbegrip van de milieuzones) die niet ingezet kan worden voor de geplande woningbouw op het PBH terrein, inclusief het gewenste leef-en woonklimaat in de nieuwe woonwijk met daarbij de daadwerkelijke effecten voor de omgeving.

Motie

Uit de motie en de raadsvergadering interpreteren wij dat bij uw raad de verwachting bestaat dat er juridische gronden zouden zijn voor de manege om op de huidige locatie te blijven. Wij hebben al aangegeven hier anders over te denken en baseren ons hierbij ondermeer op de juridische advisering welke wij als college hierover hebben gekregen (van o.a. onze huisadvocaat en de notaris).

Opstalrecht

Het opstalrecht geldt voor het perceel ZLR L 766 (5.610m²). Op dit perceel is de opstal van de manege gevestigd. De opstaller is de Stichting Manege Laarwoud. Het opstalrecht eindigt 1 januari 2022 en er bestaat geen enkele verplichting om een nieuwe overeenkomst met de stichting af te sluiten. Wel zullen wij de waarde van de opstallen bij het einde moeten vergoeden op de wijze zoals in de akte staat.

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)

BIC: BNGHNL2G

Telefoonnummer

[0592] 26 66 62

Faxnummer

[085] 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl



Persoonlijk gebruiksrecht

In de akte van ruiling tussen de heer Karssens en de stichting PBH uit 1980 is een persoonlijk gebruiksrecht voor gronden opgenomen voor wat nu de Paardensportvereniging Laarwoud is. Voor een totale oppervlakte van ongeveer 22.300m². Hiervan is in 1992 een gedeelte onttrokken ter grootte van 5.610m² ten behoeve van het vestigen van een opstalrecht voor de stichting. In de akte van ruiling is opgenomen dat de verenigingen de gronden konden gebruiken voor paardensportdoeleinden.

De vereniging mag een deel van deze grond (parkeerterreinen) als uitloop voor paarden gebruiken. Hoewel dit gebruik als een persoonlijk recht in een akte tussen een voorgaande eigenaar (de Stichting Prins Bernhard Hoeve) en de (toenmalige) verenigingen is beschreven, heeft de gemeente direct aangegeven dat zij dit gebruik zal gedogen tot aan de afloop van het huidige opstalrecht. Zou het zo zijn dat hier sprake is van een (overgenomen) contractueel gebruiksrecht, dan is dit recht opzegbaar. Met het voornemen van de gemeente om de grond te bestemmen voor woningbouw is het einde van het gebruiksrecht in zicht.

Beleid faciliteren maneges

Volgens het gemeentelijke sportbeleid, vastgesteld door de gemeenteraad (18 juli 2000), vallen maneges in categorie C. Onder categorie C vallen: "accommodaties waarbij de gemeente geen verantwoordelijkheid heeft". Dit zijn accommodaties die "commercieel geëxploiteerd worden". Voorbeelden daarvan zijn: maneges, bowling- en kegelbanen; fitnesscentra- en sportscholen; squashbanen; tennishallen; golfbanen en midgetgolfbanen. Indien deze accommodaties niet-commercieel geëxploiteerd worden, vallen ze onder categorie B. In dat geval subsidieert de gemeente maximaal 1/3e van de investeringskosten.

In uw vergadering van 3 juni 2003 heeft u besloten om het subsidieverzoek van een stichting voor de realisatie van een manege te Eelde-Paterswolde definitief af te wijzen. Uw raad was bijna unaniem van mening dat maneges commercieel te exploiteren zijn en derhalve niet voor gemeentelijke subsidie in aanmerking komen. De afgelopen jaren hebben wij dan ook geen subsidies verstrekt aan andere maneges of hun anderszins gefaciliteerd.

Amendement

In het amendement 2021.8 wordt voorgesteld om de paragraaf "een mogelijke rondweg" te verwijderen uit het SPvE. Wij vinden het prima om deze paragraaf te schrappen. Het betreft pagina 22 en 23 van het SPvE. De auto-ontsluiting vindt plaats via de Hanekamp en Laarweg. Dit is voldoende, in ieder geval zolang de geplande langzame verkeersroute, de nog zogeheten Hunze-As, wordt gerealiseerd.

Graag wijzigen wij dan ook nog op pagina 10 van het SPvE het woordje "Zuidlarenaren" in het veel gebruikelijkere "Zuidlaarders".

Verwerking plannen Laarwoud (brief mei 2019) in het SPvE

Tijdens de raadsvergadering werd de vraag gesteld waarom de voorgestelde plannen van Laarwoud niet zijn overgenomen in het SPvE. Wij hebben de eigenaar van het Laarwoud zowel telefonisch in januari als fysiek in maart gesproken over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de woonwijk op de achterzijde van het PBH-terrein. Wij hebben zijn opmerkingen en zijn plan daar waar mogelijk al meegenomen in het SPvE en aangegeven dat verdere uitwerking (eventueel) volgt in de vervolgpprocedure, namelijk tijdens het maken van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Tenslotte moeten de plannen nog verder uitgewerkt worden in een vervolgstadium en wordt er hierover nog geparticipeerd.

In deze fase geldt dat we (nog) niet alle input hebben kunnen of willen verwerken. Onze reactie op alle input, waaronder ook die van het Laarwoud, vindt u in bijlage 2 van het raadvorstel.



Conclusie

Wij blijven van mening dat wij juridisch bevoegd zijn het einde van het opstalrecht in te roepen per 1 januari 2022 en de stichting te verzoeken de opstallen te ontruimen. Daarnaast zijn wij juridisch bevoegd de vereniging te verzoeken het gebruik van de naastgelegen grond te staken, althans het recht te beëindigen. Wij stellen dan ook voor deze ingeslagen weg te vervolgen. Het wachten op een eventuele juridische procedure betekent uitstel van de woningbouwplannen.

Uiteraard voelen wij ook een morele verplichting naar de manege. Maar tenzij u ons een specifieke opdracht meegeeft, rest ons geen andere mogelijkheid dan conform de bestaande kaders op treden. Wij denken binnen onze mogelijkheden al sinds februari 2020 proactief mee voor een alternatieve locatie en willen op zeer korte termijn de gesprekken met de stichting en vereniging hervatten. Wij zijn nu nog in afwachting van een terugkoppeling van de manege over het door hun aangedragen alternatief voor nieuwvestiging waarvan wij reeds hebben aangegeven mee te willen werken aan de benodigde procedure(s), met inachtneming van de verstrekte beoordelingen en adviezen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

O. de Jager RC MAC
gemeentesecretaris a.i.

drs. M.J.F.J. Thijsen
burgemeester

Deze brief is digitaal geparafeerd en daarom niet ondertekend.