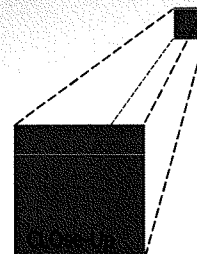


## CLOse-Up RO-Advies B.V.

Adres : Wilgeroosje 10  
: 7443 TT Nijverdal

Tel. : 0548-625006  
Fax : 0842-223664  
Mob. : 06-51978076  
IBAN : NL09 RABO 0111 8000 56  
KvKnr. : 08143754 Enschede  
BTWnr. : NL8153.82.005



RVOI 2001 is van toepassing

13INK14256



Gemeenteraad Hellendoorn  
Postbus 200  
7440 AD NIJVERDAL

GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand.:	
28 OKT 2013	
A / B Stuk	Trefw.:
Werkpr.:	
Kopie aan:	
Archief D / N. reeks / V	Vertr.:

Nijverdal, 28-10-2013

Geachte gemeenteraad,

Namens de familie H.M. Giezen, Ninaberlaan 11, 7447 AA te Hellendoorn, wil ik een zienswijze indienen op het ontwerp van het bestemmingsplan Duivecate-Reggedal, herziening manege 't Oale Spoor, bekend onder de naam: NL.IMRO.0163.BPNDOALESPOOR-ON01.

De herziening beoogd een complete herontwikkeling van de manege en de directe omgeving. De zienswijze richt zich op de volgende onderdelen uit de herziening:

1. Bestemmingsomschrijving Sport - Manege
2. Type evenementen
3. Parkeren
4. Begrenzing bestemming 'Natuur'
5. Verankering bijlage 1 van de regels

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de diverse vaste onderdelen die gekoppeld zijn aan deze ontwikkeling.

De onderdelen waarop cliënt een zienswijze indient zijn onderdeel van de hoofdstukken:

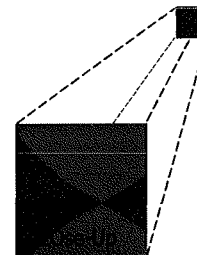
- 3, Planbeschrijving en
- 5, Milieu- en omgevingsaspecten

en dan specifiek de paragrafen:

- 3.2, Landschappelijke inpassing (met bijlagen in toelichting en regels)
- 3.3, Verkeer en parkeren
- 5.1, Geluid
- 5.5, Milieuzonering

en van de regels:

- artikel 3, Groen – Landschapswaarden,
- artikel 4, Natuur
- artikel 5, Sport – Manege,
- artikel 7, Wonen – 1.



## **Ad 1. Bestemmingsomschrijving Sport – Manege**

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Sport – Manege is het volgende opgenomen:

- De voor "Sport - Manege" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. manege;
  - b. paardensport;
  - c. evenementen;

Door deze omschrijving worden de evenementen gelijk gesteld aan de paardensportactiviteiten. Cliënt acht dit onjuist, zeker gezien de begripsbepaling 'evenement' waarop onder Ad 2 nader wordt ingegaan. Die hebben niets met de bestemming Sport te maken en dienen ondergeschikt te zijn aan de sportactiviteiten. In de begripsbepalingen moet dan ook vastgelegd worden wat in dit geval onder 'ondergeschikt' verstaan moet worden. Het kan niet zo zijn dat de gebruiksuren van de evenementen die van de paardensportactiviteiten overtreffen. Dan is er immers volgens de SVBP 2012 sprake van een verkeerde hoofdgroep en een verkeerde bestemming.

### **Conclusie bestemmingsomschrijving**

De conclusie is dat:

- de omschrijving zijn doel voorbij schiet;
- de evenementen van even groot 'gewicht' zijn als de sportactiviteiten.

1. *U dient in de bestemmingsomschrijving op te nemen dat de evenementenfunctie ondergeschikt moet blijven aan de paardensportfunctie en er dient een afdoende begripsbepaling 'ondergeschikt' opgenomen te worden in artikel 1.*

## **Ad 2. Type evenementen**

Volgens de regels zijn de volgende evenementen toegestaan (begrip 1.20):

1. elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een braderie, optocht, een feest, een (muziek)voorstelling of wedstrijd;
2. Onder 1. wordt niet bedoeld: bioscoopvoorstellingen, markten als bedoeld in artikel 160 eerste lid, onder h, van de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen, betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties en speelgelegenheden waarbij geld of voor geld inwisselbare voorwerpen gewonnen of verloren kunnen worden;

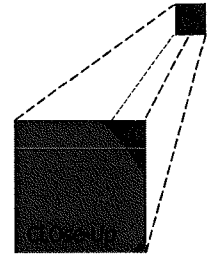
### Algemeen

Cliënt heeft geen bezwaren tegen een brede exploitatie van de hal, maar wel tegen de mogelijke nadelige effecten die daaruit naar voren komen. Met name het risico dat er met regelmaat in de avonduren en/of weekenden feesten gehouden gaan worden met optredens met geluidsversterking stuit bij cliënt op bezwaren. Er is immers voor geen enkele activiteit een maximum opgenomen. De functies 'feest' en '(muziek)voorstelling' worden daarbij als strijdig met de natuurbelangen beschouwd en niet passend op een locatie zo dicht op de natuur. Overigens lijkt ons ook sprake van oneerlijke concurrentie met de bestaande horecabedrijven met feestvoorzieningen.

Het toelaten van zoveel functies betekent dat in de toelichting alle toegelaten functies en de daaraan verbonden effecten in de milieuparagraaf aan de orde dienen te komen, dit is niet het geval.

De in de begripsbepalingen opgenomen uitzondering van toegestane activiteiten is alleen van toepassing op de (eventuele) kantine van de manege. De uitzondering geldt niet voor de hal zelf. Een inrichting is in de Drank- en Horecawet immers als volgt gedefinieerd":

inrichting: de lokaliteiten waarin het slijtersbedrijf of het horecabedrijf wordt uitgeoefend, met de daarbij behorende terrassen voor zover die terrassen in ieder geval bestemd zijn voor het verstrekken van



alcoholhoudende drank voor gebruik ter plaatse, welke lokaliteiten al dan niet onderdeel uitmaken van een andere besloten ruimte;

Overigens wordt de woning Reestpark 27 in geen enkele toetsing meegenomen. Reden daarvoor is dat in paragraaf 2.2. 'Huidige situatie' wordt aangegeven dat deze woning "op termijn gesloopt" wordt. Welke termijn wordt daarbij niet aangegeven. Ook wordt gesuggereerd dat de woning (in het moederplan Duivecate-Reggedal) al vanwege deze ontwikkeling is weg bestemd. Niets is minder waar, de woning is nog nooit positief bestemd geweest.

De huidige bewoner van het pand is rond de pensioengerechtigde leeftijd. Aangezien bij cliënt bekend is dat de huidige bewoner van het pand tot aan zijn overlijden in de woning mag blijven wonen, is het aannemelijk dat de woning gedurende de hele planperiode nog bewoond wordt en dus ook als de hal in gebruik genomen wordt. Daarom is een toetsing van het gehele plan aan deze woning op zijn plaats.

### Geluid

In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op het geluid van het wegverkeer. De toetsing vindt alleen plaats op de ontwikkeling van de nieuwe vier woningen. Er wordt echter niet ingegaan op de effecten van het verkeer naar en van de manege op de bestaande woningen rondom de aan- en afvoerweg van de manege, zijnde de woningen aan de Reestweg en het Reestpark. De Pastoor Rientjesstraat wordt immers ten zuiden van de nieuwe woningen afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, dus alle verkeer moet nu vanaf de Ninaberlaan/De Joncheerelaan via de Reestweg naar de manege en dat is anders dan nu het geval is. Daarnaast lijkt door de toegestane functies het aantal motorvoertuigen dat de locatie zal gaan bezoeken te gaan stijgen. Reden om in beeld te brengen of de geluidseffecten op de woningen Reestweg 6 en 8 en Reestpark 27 de normen niet overschrijden.

In deze paragraaf wordt niet ingegaan op het geluid vanuit de inrichting op basis van de toegestane activiteiten. Het benoemen van de milieuzoneringen in paragraaf 5.5. is daarvoor onvoldoende.

### Milieuzonering

In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de milieuzonering. Binnen die paragraaf wordt echter alleen ingegaan op de effecten van de inrichting als manege. Gesteld wordt dat alle geluidgevoelige voorzieningen op een grotere afstand dan de norm van 30 meter (geur) liggen. De woning Reestpark 27 wordt daarbij niet geoordeeld, die op slechts 10 meter van de hal staat.

Nu het bestemmingsplan ook evenementen toelaat zal de milieuzonering ook op dat punt beoordeeld moeten worden en dat is nu niet het geval (overigens is dat ook 30 meter, maar dan op geluid). De regels dekken de in de toelichting benoemde functies niet, want in de toelichting wordt ook gesproken over een ijsbaan (blz. 19). Volgens de milieuzonering geldt daarvoor een richtafstand van 300 meter op het onderdeel geluid. Deze is echter nu nog strijdig met de opgestelde regels, maar als er kosten voor gemaakt gaan worden, zal deze functie zeker toegestaan worden via een evenementenvergunning.

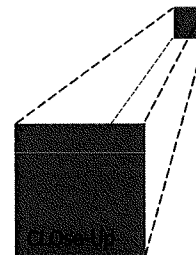
### Activiteitenbesluit

Opvallend genoemd mag worden dat er geen toetsing plaatsvindt aan het Activiteitenbesluit en de daaruit voortvloeiende normen, die zijn anders dan de normen uit de Brochure Bedrijven en milieuzonering. Nu blijft onduidelijk of daaraan voldaan kan worden.

### **Conclusie type evenementen**

De conclusie is dat:

- nu niet is aangetoond dat de woning binnen de planperiode van 10 jaar zal worden gesloopt, het plan op deze woning moet worden getoetst;
- de bestemming functies toelaat die strijdig worden geacht met de locatie;
- de behandelde milieuaspecten in de toelichting onderbelicht zijn;
- niet alle toegelaten en beoogde functies behandeld zijn.



2. *U dient de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen op de geconstateerde omissies en functies die geluidsoverlast kunnen veroorzaken (muziekvoorstellingen en feesten) te schrappen.*

### **Ad 3. Parkeren**

In paragraaf 3.3.2 Parkeren wordt het volgende gesteld:

Er worden in totaal 43 parkeerplaatsen aangelegd aan de noord- en oostzijde van de vervangende manege. Gezien het feit dat er slechts aan een beperkt aantal personen (circa 10 personen) tegelijkertijd les wordt gegeven kan worden volstaan met dit aantal parkeerplaatsen.

Hier wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Clïënt acht deze onderbouwing op basis van de toegelaten activiteiten, het bij het bestemmingsplan behorende Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting) c.q. Landschapsplan (bijlage 1 van de regels) onvoldoende en onjuist.

Het bevreemd clïënt dat beide bijlagen een andere benaming hebben, terwijl het beiden hetzelfde document betreft en het document zelf de titel Landschapsinrichtingsplan draagt, maar dat ter zijde. Volgens het Landschapsinrichtingsplan worden er 17 parkeerplaatsen voor combinaties aangelegd ten noorden van de manegehal, 13 gestoken parkeerplaatsen voor auto's en 12/13 langsparkerplaatsen voor combinaties (verder combinaties genoemd) langs de toegangsweg. Er wordt dus rekening gehouden met 30 combinaties.

#### Aantallen

De onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen is niet juist.

Gesteld wordt dat er maximaal 10 leerlingen tegelijkertijd les krijgen. Dan betekent dit dat er bij de wisseling van de lessen 20 parkeerplaatsen met trailers bezet zullen zijn. Aangezien er geen stalling is zullen het dus bijna allemaal combinaties zijn. Het aantal van 17 ten noorden van de hal is dus niet voldoende en er zal langs de weg worden geparkeerd.

Tegen clïënten is gezegd dat slechts incidenteel langs de weg geparkeerd zal worden, maar uit boven- en onderstaande mag blijken dat dit permanent gebruik zal zijn.

Waar in de verantwoording niet op in wordt gegaan is het overige beoogde gebruik voor wedstrijden en evenementen en de daarbij behorende parkeernormen.

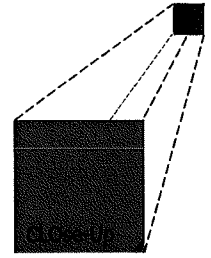
#### *Wedstrijden*

Bij spring- en menwedstrijden komen er naar alle waarschijnlijkheid meer deelnemers dan dat er parkeerplaatsen zijn. De praktijk wijst uit dat er nog veel meer bezoekers komen. De huidige parkeerplaats, die twee tot drie keer zo groot is als de nieuwe, staat bij wedstrijden meer dan vol. Daarbij komt dat bij menwedstrijden niet alleen een auto met paardentrailer komt, maar vaak ook nog één met een trailer met de kar. Per deelnemer zijn er dan al twee combinaties.

Ook wordt er geen rekening gehouden met vrachtwagens met paarden en karren, zoals die gebruikelijk zijn bij de meer gefortuneerde paardenliefhebbers, en die wel twee parkeerplaatsen in gebruik nemen.

#### *Evenementen*

Binnen het bestemmingsplan zijn diverse activiteiten toegestaan. Er is geen limiet aan het aantal evenementen gekoppeld. Op basis daarvan moet de locatie beoordeeld worden als een evenementenhal en niet alleen als een manege. Binnen de CROW-normen staat voor een dergelijke inrichting een minimale parkeernorm van 4 en een maximale norm van 8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. Op basis van de minimale norm zouden er al 164 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Er is slechts ruimte voor een kwart van dit aantal. Dit betekent overlast voor de omgeving. Er wordt nergens verantwoord en/of aangegeven waar deze capaciteit wordt gerealiseerd.



### Maatvoering parkeerplaatsen

De hieronder behandelde lengte- en breedtematen van het plan zijn een inschatting op basis van de maat van de hal. Exacte maten zijn op basis van het Landschapsinrichtingsplan niet te bepalen.

#### *Lengte*

Uit de maatvoering blijkt dat de lengte van de parkeerplaatsen voor combinaties ongeveer 12 meter bedraagt. Een personenauto heeft een lengte van  $\pm 5$  meter. De gemiddelde trailer heeft een opbouw van  $\pm 3,20$  lengte en een disselengte van  $\pm 1,35$ . Bij elkaar is de lengte dan  $\pm 9,50$  meter. Met een kleplengte van  $\pm 2$  meter is de benodigde lengte  $\pm 11,50$  meter. Als de klep van de trailer open is moet het paard er ook nog uit kunnen lopen, dan is de parkeerplaatslengte van 12 meter erg krap. Zeker als het om het langsparkeren gaat waarbij dan de manoeuvreerruimte nog komt.

#### *Breedte*

De breedte van het langsparkeren is geen probleem, daar is ruimte genoeg voor, zij het niet voor vrachtwagens.

De breedte van de gestoken parkeerplaatsen ten noorden van de hal is in verband met de breedte van de aansluitende rijbaan te klein om een combinatie voldoende manoeuvreerruimte te bieden als tussen twee geparkeerde combinaties geparkeerd moet worden om recht in de vakken te kunnen komen.

### Manoeuvreerruimte parkeren

#### *Haaks parkeren*

Aanvullende op het vorige punt kan gesteld worden dat uit het inrichtingsplan blijkt dat er onvoldoende manoeuvreerruimte achter de parkeerplaatsen is om in en/of uit de haakse parkeerplaatsen te kunnen rijden. Als een combinatie de parkeerplaats in moet rijden is er of meer voorruimte nodig of de parkeerplaatsen moeten veel breder worden om voldoende manoeuvreerruimte te hebben.

#### *Langs parkeren*

Voor het langsparkeren kan het aantal aangegeven parkeerplaatsen op basis van de voorgaande redenering nooit 12-13 parkeerplaatsen zijn. Hooguit 10 en dan moeten ze allemaal netjes achter elkaar in de parkeerstrook rijden. Als er ingestoken moet worden is de lengte van  $\pm 15$  meter nog maar net voldoende.

#### *Wegrijden vanaf de parkeerplaats*

Combinaties die op de noordelijkste strook van de parkeerplaats terecht zijn gekomen, kunnen er niet uit als de parkeerplaatsen op de zuidelijke strook vol staan. Het omgekeerde geldt ook en het zelfde geldt voor de langsparkerplaatsen langs de hal. Er is simpelweg onvoldoende ruimte om weg te komen als de parkeerplaatsen geheel of gedeeltelijk bezet zijn.

#### *Wegrijden vanaf de parkeerstrook*

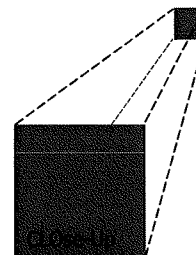
De combinaties die langs de weg zijn geparkeerd kunnen zijn verplicht te keren omdat de verbinding naar het noorden is afgesloten. Dit betekent dat deze op de parkeerplaats ten noorden van de hal moeten draaien als de naast de hal staan. Als die vol staat is daar geen ruimte voor.

De andere combinaties kunnen ook keren op het pad ten zuiden van de hal. De manoeuvreerruimte is daar niet ruim genoeg voor, zeker als er nog combinaties staan geparkeerd.

### **Conclusie parkeren**

De conclusie is dat:

- het aantal parkeerplaatsen dat opgegeven wordt voor het reguliere gebruik (lessen én wedstrijden) niet zal kloppen met de werkelijk benodigde parkeerplaatsen;



- zoals de inrichting nu is er nooit 100% van de theoretische capaciteit gebruikt kan worden, maar waarschijnlijk hooguit 60% en dat lijkt nog optimistisch;
  - er veel te weinig parkeerplaatsen zijn omdat er geen rekening wordt gehouden met evenementen;
  - er onvoldoende manoeuvreerruimte is om deze inrichting via één toegang te ontsluiten. De bestaande ontsluiting naar het noorden zal gehandhaafd moeten worden om een afdoende verkeersafwikkeling mogelijk te maken; eenrichtingsverkeer ligt daarbij voor de hand;
  - er geen alternatieve parkeergelegenheid is die bovenstaande problemen kan opvangen.
3. *U dient op basis van de voorgaande argumentatie de toelichting van het bestemmingsplan op bovengenoemde punten aan te vullen c.q. te verduidelijken en aan te geven hoe u de parkeerdruk binnen de inrichting van de manege c.a. denkt te gaan regelen. Het inrichtingsplan zal aangepast moeten worden, zodat er sprake is van een reëel bruikbare parkeersituatie en een afdoende ontsluiting en/of manoeuvreerruimte.*

### **Ad 3. Begrenzing bestemming 'Natuur'**

Ten aanzien van de bestemming 'Natuur' is het onduidelijk waar de nu aangegeven begrenzing op is gebaseerd. Het is bevreemdend dat de op deze bestemming aansluitende EHS-compensatie niet ook tot 'Natuur' wordt bestemd, maar tot 'Sport'. Cliënt acht de bestemming 'Natuur' noodzakelijk voor de dan gerealiseerde EHS-compensatie. De bestemming 'Natuur' beschermt immers de nieuw aangelegde waarden en voorkomt dat deze gronden voor sportdoeleinden kunnen worden gebruikt, hetgeen strijdig is met de EHS-uitgangspunten.

4. *U dient de bestemming 'Natuur' af te stemmen op de begrenzing van de EHS-compensatie.*

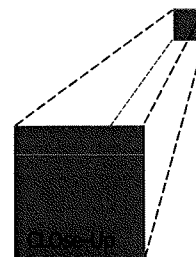
### **Ad 4. Verankering bijlage 1 van de regels**

In de regels van het bestemmingsplan is het Landschapsinrichtingsplan alleen in de regels 'Wonen – 1' als bindende bijlage 'Landschapsplan' opgenomen. Dit is verbazingwekkend, omdat het daar nu net niet relevant is. De kavels liggen immers als witte vlek in het plan en er geldt dus geen inrichtingsvisie die verankerd moet worden. Juist binnen de bestemmingen 'Groen – Landschapswaarden' en 'Sport – Manege' is het noodzakelijk om de gebruiks- en aanlegbepalingen te koppelen aan het 'Landschapsplan'. Daarin ligt dan immers voor omwonenden en de provincie de zekerheid dat de beoogde kwaliteit wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Daarmee wordt voorkomen dat bij voorbeeld de onderbeplanting langs de toegangsweg wordt verwijderd (of niet wordt aangelegd) ten behoeve van gestoken parkeren, omdat er bij voorbaat al sprake is van onvoldoende parkeercapaciteit. De regels binnen de bestemming 'Groen – Landschapswaarden' laten dit niet beoogde gebruik immers toe.

### **Conclusie**

De conclusie is dat:

- het opnemen van het 'Landschapsinrichtingsplan' als bijlage bij de regels suggereert dat er ook een beschermende waarde vanuit gaat;
- dit slechts schijn is, omdat de juridische verankering alleen daar is opgenomen waar hij niet relevant is ('Wonen – 1');
- door het ontbreken van de juridische verankering van bijlage 1 binnen de bestemming 'Sport – Manege' de nu als waardevolle bomen en singels niet zijn beschermd en de nieuwe bomenrij met de beoogde onderbeplanting niet wordt beschermd tegen rooien (of niet aanleggen), waardoor er meer hinder ontstaat omdat er dan meer en haaks geparkeerd gaat worden. Er is immer een structureel tekort aan parkeerplaatsen.



*5. U dient bijlage 1 van de regels juridisch te verankeren in de bestemming 'Sport – manege'.*

Cliënt acht een aanpassing van het plan op de voornoemde 5 punten noodzakelijk en ziet uw reactie hierop tegemoet.

Namens cliënt H.M. Giezen,

Vriendelijke groet,

Cees Ortelee  
Directeur

**Gemeentebestuur Hellendoorn - Zienswijze herziening bestemmingsplan Manege 't Oale Spoor**

---

**Van:** "Cees" <cees@close-up-ro.nl>  
**Aan:** <gemeente@hellendoorn.nl>  
**Datum:** 28-10-2013 9:55  
**Onderwerp:** Zienswijze herziening bestemmingsplan Manege 't Oale Spoor  
**CC:** "m.giezen" <m.giezen@ziggo.nl>  
**Bijlagen:** Zienswijze Manege-def.pdf

---

Geachte gemeenteraad,

Hierbij dien ik namens de familie H.M. Giezen, Ninaberlaan 11 te Hellendoorn een zienswijze in op het bovengenoemde bestemmingsplan.

Vriendelijke groet,

Cees Ortelee

CLOse-Up RO-Advies B.V.  
Wilgeroosje 10  
7443 TT Nijverdal  
Tel: 0548-625006  
Mob: 06-51978076