

## Herziening bestemmingsplan “Moederplan Blauwe Stad 98 “

### Verzoek tot verruiming activiteiten van de Dollardmanege.

Sinds enige jaren huurt de heer Ritsema de Dollardmanege op het adres Oostereinde 26 te Winschoten. De manege huisvest op dit moment circa 70 paarden. Door enkele malen per jaar evenementen binnen te halen lukt het maar net ieder jaar een sluitende begroting te realiseren en om met een kleine winstmarge het jaar af te sluiten. Aangezien al meerdere ondernemers op het manegecomplex zijn ten onder gegaan is men op zoek naar een mogelijkheid om extra inkomsten te kunnen genereren. Deze noodzaak wordt versterkt door de jaarlijks toenemende kosten. Gezocht wordt naar activiteiten, welke de reeds aanwezige personeelsleden naast de huidige werkzaamheden zouden kunnen meenemen. Bij voldoende resultaat kan de uitbreiding leiden tot een stukje werkgelegenheid.

In verband met de op korte termijn te verwachten herziening van het bestemmingsplan “Moederplan Blauwe Stad '98” is dit het moment om actie te ondernemen, door het college van Burgemeester en Wethouders te vragen, of men haar intentie kenbaar wil maken om aan de verruiming van activiteiten medewerking te verlenen.

Op dit moment heeft het perceel de bestemming “Bedrijfsdoeleinden met de aanduiding Bm”.

Dit staat voor een manege, hotel en een restaurant. De manege en het restaurant zijn reeds op het perceel gevestigd. Het restaurant wordt op dit moment incidenteel gebruikt bij activiteiten.

Enkel door een clustering van activiteiten kan het voortbestaan van de manege worden gewaarborgd.



Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente  
 Sectie  
 Perceel

WINSCHOTEN  
 I  
 519



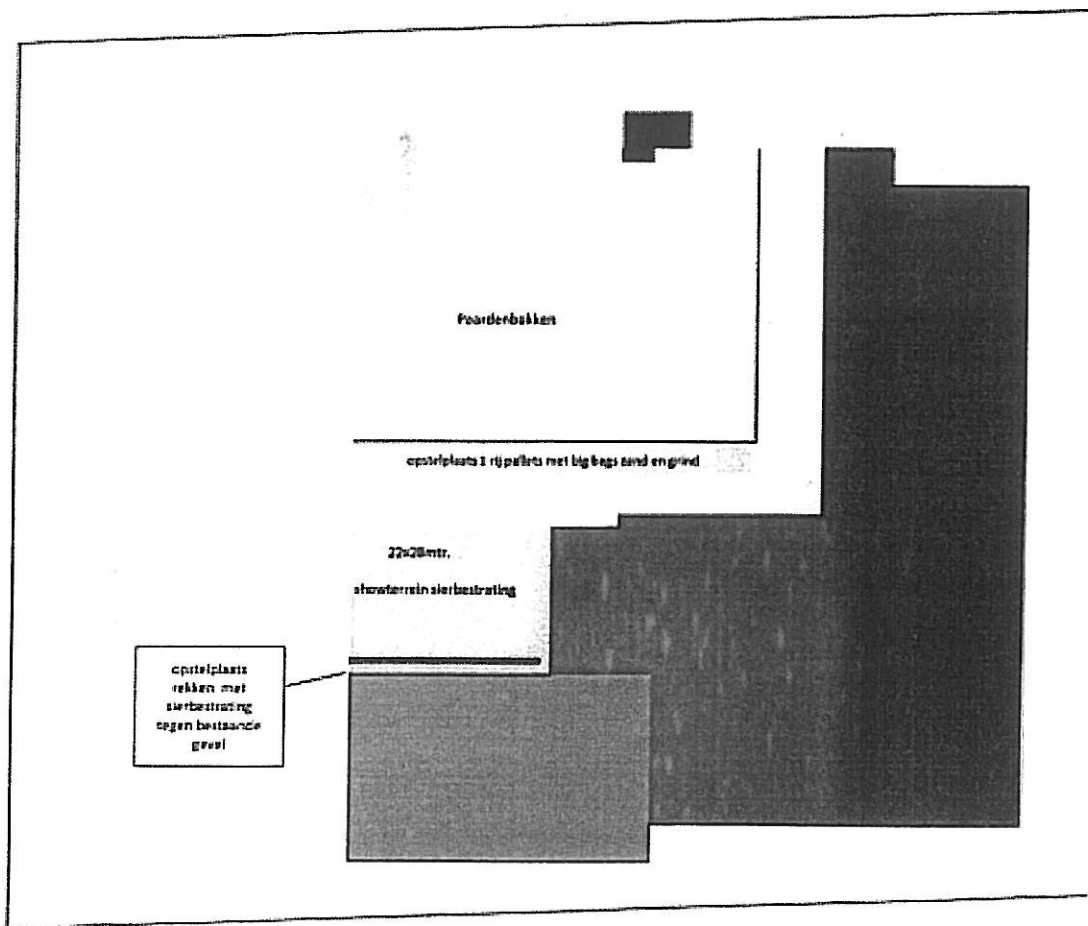
Voor een aansluitend uittreksel, GRONINGEN, 27 februari 2008  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

### Optie 1. Verkoop van sierbestrating

Hierbij valt te denken aan een combinatie met de verkoop van sierbestrating door middel van de aanwezigheid van een showterrein, waar de klant voorbeelden kan bekijken en deze binnen kan bestellen. Eventueel zou men nog big bags met bijvoorbeeld 1 m3 zand op een aanhanger kunnen laten plaatsen. De producten worden grotendeels rechtstreeks af fabriek bij de klant afgeleverd. De klant kan bij aflevering met pin betalen. Het reeds dagelijks aanwezige personeel kan naast de huidige werkzaamheden het bedienen van de klanten meenemen.

Het betreft een showterrein, zoals wordt toegepast in Groningen aan de Bornholmstraat. Voor de situering van de producten wordt rekening gehouden met de zichtlijnen zoals genoemd in het beleid van de provincie. Op het terrein worden geen pallets met bestratingmateriaal binnen de zichtlijnen vanaf de snelweg opgeslagen. De activiteiten leveren geen extra belasting van de openbare weg op in het kader van een vergroting van de parkeerdruk. Hiervoor is immers voldoende ruimte aanwezig op het eigen perceel van de manege. Daarnaast betreft het een product welke geen constante stroom van klanten trekt. Uitgaande van de situatie in Groningen is er zelden sprake van een situatie waarbij meerdere klanten gelijktijdig het terrein bezoeken.



Overzichttekening van gewenste locatie



Betreffende locatie welke in aanmerking zou komen voor een showterrein



Het zicht vanaf de snelweg wordt weggenomen door de loods.

## Optie 2 Evenementenhal

De afgelopen jaren vinden er in de manege diverse activiteiten plaats, zoals wedstrijden gerelateerd aan de paardensport, een tuinbeurs, een indoor motorcross of een circus. De grote hal is voorzien van een tribune waar een groot aantal bezoekers plaats kunnen nemen. Het laatste evenement, de indoormotorcross werd geopend door de burgemeester en een wethouder van de gemeente Oldambt. Hierbij waren 40 vrijwilligers betrokken en werden 70 bouwhekken om de veiligheid te waarborgen, 1000 kuub zand en 400 strobalen ingebracht.

Dit zijn jaarlijks terugkerende evenementen, welke de Stad Winschoten op de kaart zetten. Bij deze evenementen staat natuurlijk altijd de veiligheid voorop. De evenementen worden altijd vooraf bij de gemeente Winschoten gemeld. Aanmerkingen van controleurs worden gelijk opgepakt.

De grote opkomsten geven aan dat hier in een vraag wordt voorzien. Er is blijkbaar behoefte aan dergelijke activiteiten. De locatie zelf is hier prima geschikt voor vanwege de goede bereikbaarheid de ruime parkeervoorziening en de afgelegen locatie.

Met regelmaat terugkerende activiteiten zouden prima kunnen worden gecombineerd met een promotiecampagne van de blauwe stad, waardoor het mes aan twee kanten snijdt.

Door het wegvallen van het cultureel centrum de Klinker in Winschoten is tevens een grote aanslag gedaan op het cultureel aanbod in de stad. Het ontbreken van dit aanbod zou tijdelijk kunnen tevens kunnen worden opgevangen in de evenementenhal. Indien het bezoekersaantal wordt afgestemd op de locatie, welke in het bezit is van een vaste tribune, zal moeten worden opgemerkt, dat er voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein aanwezig zijn.



### **Optie 3 Kleinschalige detailhandel in paardensportartikelen.**

Door de aanwezigheid van een winkel met ca. 50 m<sup>2</sup> verkoopoppervlakte zouden de bezoekers van de manege tevens de beschikking hebben over de benodigde artikelen voor de verzorging van de paarden. Ook hiervoor geldt, dat de reeds aanwezig personeelsleden, welke belast zijn met de dagelijkse verzorging op de manege of het restaurant, de aanwezige klanten tussendoor kunnen helpen. Naar verwachting zal er geen constante stroom van klanten aanwezig zijn. Eventueel zou op de zaterdag of tijdens wedstrijden een vast personeelslid kunnen worden ingezet.

### **Optie 4. Paard- en Ruiterhotel**

Op het perceel ligt reeds de bestemming van een hotel. Door een kleinschalige vorm van deze unieke vorm van logies aan te bieden, waarbij de ruiter zijn of haar paard op vakantie mee kan nemen bestaat de kans dat meer mensen van veraf het gebied gaan bezoeken. Hierdoor kan tevens het gebied rondom en binnen de contouren van de Blauwe Stad onder de aandacht kunnen worden gebracht. Door een kleinschalige vorm van logies kan een nieuwe mogelijkheid voor het toerisme kunnen worden geboden. Door de omvang van deze activiteit kleinschalig te houden zou voor overige agrarische bedrijven in de omgeving een mogelijkheid kunnen worden geboden om tevens kleinschalige paard- en ruiter faciliteiten aan te bieden, waardoor de aantrekkingskracht voor het toerisme wordt vergroot. Boven het huidige restaurant is hiervoor voldoende ruimte aanwezig, welke op dit moment niet wordt benut. De huidige beheerder van de manege, welke op het terrein voor de manege woont zou hierin een leuke bijdrage kunnen leveren. Ook met betrekking tot de wedstrijden of evenementen is een overnachtingsmogelijkheid ter plaatse een welkome oplossing voor bezoekers van veraf.

Bovenstaande activiteiten zijn prima te combineren met de aanwezige manege en geven de kans om binnen de huidige bedrijfsbezetting extra inkomsten en een grotere aantrekkingskracht voor de omgeving te genereren, zonder hierbij een grote belasting voor de omgeving op te leveren. Door deze mogelijkheid toe te staan bestaat de kans dat de manege intensiever wordt gebruikt en hierdoor in stand kan worden gehouden. Tevens leidt de uitbreiding met de genoemde activiteiten tot een wens van het verbeteren van het aanzicht van de manege, waar ook weer een ieder bij is gebaat.

### **Optie 5 Het optimaliseren van de horeca**

Deze optie heeft tot doel het gebruik van het restaurant van de manege te optimaliseren. Voor bedrijfsfeesten, familiefeesten of teambuilding kunnen de bakken worden omgebouwd ten behoeve van beachparty's, beachvolleybalwedstrijden, beachvoetbalwedstrijden en/of touwtrekwedstrijden. Door deze activiteit neer te zetten wordt er een nieuwe activiteit aangeboden, welke in de omgeving nog niet voorhanden is. Hierbij valt tevens te denken aan een winteractiviteit voor de plaatselijke voetbalverenigingen uit de omgeving van Winschoten of sportdagen voor de schooljeugd. Eventueel afgesloten met een lopend buffet. Door dit aspect leven in te blazen kan tevens de kantine / het restaurant weer rendabel worden gemaakt. De activiteiten kunnen worden vergeleken met als voorbeeld het activiteiten centrum Bin'nporet in de stad Groningen.