

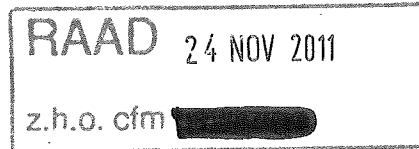
voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.077688
Vergadering Raad
Vergaderdatum 24 november 2011
Jaargang en nummer 2011 – 158



Gemeente Utrecht



Vaststelling bestemmingsplan Hotel en Manege Voordorp

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 de zienswijze van de Stichting Voorveldse Polder ongegrond te verklaren;
- 2 in te stemmen met het vaststellingsrapport en dit tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 3 het bestemmingsplan zoals vervat in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPHOTELNMANEGE-0401 met de bijbehorende regels en bijlagen, en waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_16112009.dgn, gegeven de beslispunten 1 en 2 ongewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

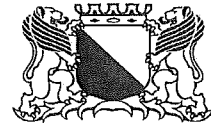
De commissie stemt in met het raadsvoorstel

datum: 15 nov 2011

status: A

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.077688
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	24 november 2011
Jaargang en nummer	2011 – 158



Gemeente Utrecht

Vaststelling bestemmingsplan Hotel en Manege Voordorp

Raadsvoorstel:

- 1 de zienswijze van de Stichting Voorveldse Polder ongegrond te verklaren;
 - 2 in te stemmen met het vaststellingsrapport en dit tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
 - 3 het bestemmingsplan zoals vervat in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPHOTELMANEGE-0401 met de bijbehorende regels en bijlagen, en waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_16112009.dgn, gegeven de beslispunten 1 en 2 ongewijzigd vast te stellen.
-

Argumenten

- 1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 2.1 Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijze.
- 3.1 De zorgvuldige voorbereiding en de in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.
- 3.2 Er is sprake van 'goede ruimtelijke ordening'.
- 3.3 Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.077688
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	24 november 2011
Jaargang en nummer	2011 – 158



Vaststelling bestemmingsplan Hotel en Manege Voordorp

Context

Het plangebied omvat een perceel in de zuidoosthoek van het recreatiegebied Voorveldse Polder in de wijk Utrecht-Noordoost. De grens van het plangebied wordt gevormd door de locatie van het huidige manegeterrein Groenesteyn aan de Biltsestraatweg 88 en een openbare parkeerplaats. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 11.000 m².

Het gebied is momenteel in gebruik als manege met een grote en kleine rijhal, boxen, buitenbak, kantine en dienstruimten. Tevens staat er een boerderij, die als horecagelegenheid dient, ook voor de manege. De rijhal inclusief dienstruimten en stallen hebben echter een te beperkte capaciteit, daarom is later een tweede rijhal gerealiseerd. Deze nieuwste rijhal is stedenbouwkundig gezien en qua schaal niet passend in het gebied Voorveldse Polder. Tussen de bebouwing bestaat te weinig samenhang en de kwaliteit is onvoldoende. Het perceel is ook voor een groot deel bebouwd en er is veel bestrating, waardoor de verhouding onverhard (groen) en verhard negatief uitvalt.

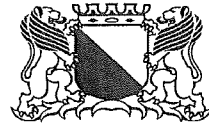
In 2008 heeft de initiatiefnemer gelet op het bovenstaande een verzoek ingediend om de situatie te verbeteren en een kwalitatieve slag te maken. Tegelijkertijd leidt het tot een aantrekkelijker stedelijk recreatiegebied in Utrecht. Het plan is om aan de locatie een hotel toe te voegen. De twee rijhallen en de bijgebouwen worden gesloopt en er komt een geheel nieuw manegegebouw, waarin functies zijn samengevoegd.

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkelingen voor de bouw van een hotel en een manegegebouw planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan Hotel en Manege Voordorp heeft, op grond van het bepaalde in artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 9 juni 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 20 juli 2011.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is een zienswijze ingediend. Het rapport "Weergave zienswijze en gemeentelijke reactie bij collegeadvies" gaat in op de zienswijze tegen de (mee)geërdene bouwvergunning. Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijze tegen het bestemmingsplan. Bij

toelichting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.077688
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	24 november 2011
Jaargang en nummer	2011 – 158

het besluit over vaststelling van het bestemmingsplan Hotel en Manege Voordorp moet de ingediende zienswijze gemotiveerd worden meegewogen. De uitgebreide motivering van de beslispunten 1 tot en met 3 is terug te vinden in het vaststellingsrapport.

Advies Wijkraad

De wijkraad heeft in een eerder stadium een advies uitgebracht ten aanzien van de Nota van Uitgangspunten. Het advies ging met name over het eerst vaststellen van een integrale visie voor het gebied, een goede landschappelijke inpassing en het parkeren en het behoud van de managefunctie in het plangebied. Met de vaststelling eind 2010 van de Visie Voorveldse polder en door middel van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor de bouw van het hotel en de manege, is grotendeels tegemoetgekomen aan de destijds gemaakte opmerkingen. Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van de gemaakte Nota van Uitgangspunten.

Argumenten

1.1 *De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Reclamant maakt zich met name zorgen over de omvang van de bebouwing in relatie tot de groene kwaliteiten van het omliggende gebied van Park Voorveldse Polder. In reactie hierop kan worden opgemerkt dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de door uw raad vastgestelde Visie Voorveldse Polder. Voor een uitgebreide beschrijving van de zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

2.1 *Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijze.*

Bij het besluit over vaststelling van het bestemmingsplan Hotel en Manege Voordorp moet de ingediende zienswijze gemotiveerd worden meegewogen. De uitgebreide motivering van de beslispunten 1 tot en met 3 is terug te vinden in de vaststellingsrapport.

3.1 *De zorgvuldige voorbereiding en de in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.*

Voor een uitleg over de zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de context. Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijze en de reactie daarop wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende vaststellingsrapport.

3.2 *Er is sprake van 'goede ruimtelijke ordening'.*

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.077688
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	24 november 2011
Jaargang en nummer	2011 – 158



Wet en jurisprudentie eisen dat bij een bestemmingsplan sprake moet zijn van zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening'. De zorgvuldig op elkaar afgestemde plantoelichting, planvoorschriften en plankaarten geven hier, in samenhang met de zorgvuldige voorbereiding en het uitgebreid gemotiveerde vaststellingsrapport, blijk van.

3.3 *Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.*

De eigenaar/ontwikkelaar van het perceel is voornemens het perceel te herontwikkelen en geschikt te maken voor een hotel en manege. De kosten voor de gemeente bestaan slechts uit het opstellen van het bestemmingsplan, inclusief de benodigde procedure. Deze kosten worden op de eigenaar/ontwikkelaar verhaald via de leges. Daarmee is voldaan aan het bepaalde in de Wro inzake kosten verhaal.

Het betreft een particulier initiatief om een ontwikkeling te realiseren. Mogelijk daaruit voortvloeiende planschade is voor rekening van de particuliere eigenaar/ontwikkelaar. De eigenaar/ontwikkelaar en de gemeente hebben daarom een planschade overeenkomst gesloten in de zin van artikel 6.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De eigenaar/ontwikkelaar staat daarmee garant jegens de gemeente voor mogelijke planschade claims van derden.

Uitvoering

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in "Ons Utrecht", de Staatscourant en op het internet via www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- Bestemmingsplan Hotel en Manege Voorveldse polder, bestaande uit een plantoelichting, planregels en een planverbeelding, inclusief de daarbij behorende bijlagen;
- vaststellingsrapport;

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
 Sector Ontwikkeling
 Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.077688

Vergadering Raad

Vergaderdatum 24 november 2011

Jaargang en nummer 2011 – 158



Vaststelling bestemmingsplan Hotel en Manege Voordorp

Besluit

- 1 de zienswijze van de Stichting Voorveldse Polder ongegrond te verklaren;
- 2 in te stemmen met het vaststellingsrapport en dit tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 3 het bestemmingsplan zoals vervat in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPHOTELNMANEGE-0401 met de bijbehorende regels en bijlagen, en waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_16112009.dgn, gegeven de beslispunten 1 en 2 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ~~24~~ 24 NOV 2011

De griffier,

De burgemeester,