

Reacties op concept Nota van Uitgangspunten Two*Lodge

4 maart 2009

Reacties		Gemeentelijk commentaar
Reacties op de consultatieavond		
Is in de Nota van Uitgangspunten gekeken naar het sportieve element van de manege en is het geen taak van de gemeente om de manege te behouden?	<i>Het gaat hier om een particuliere, commerciële accommodatie, de gemeente beschouwt dit als een economische activiteit waarbij er sprake is van marktwerking. Voor het uitvoeren van ons sportbeleid hebben wij als gemeente een beperkte rol in dit soort situaties.</i>	
Zou er geen gemeentelijk beleid t.a.v. de hippische sport moeten komen?	<i>Tot nu toe waren er geen signalen dat deze tak van sport vanuit de gemeente aandacht nodig zou hebben. Naar aanleiding van de commotie rondom manege Groenesteyn is onderzocht of er wachtlijsten zijn bij de bestaande maneges in Utrecht en nabije omgeving, of dat er in de nabije toekomst problemen zijn te verwachten voor kinderen die willen pony rijden. De eerste resultaten van dit onderzoek geven aan dat er voldoende capaciteit is om aan de vraag te voldoen.</i>	
De resterende binnenbak is met 12 – 28m te klein en voldoet niet aan de minimale eisen van de vereniging van Nederlandse Rijsporthouders, zijnde 20-40 m.	<i>De gemeente heeft hier geen eigen beleid in maar sluit zich aan bij de betreffende sportbond/brancheorganisatie. De FNRS stelt een 20-40m binnenbak pas verplicht bij een drie-sterren manege.</i>	
Op de kaart Bestemmingsplan (p.9) is de legenda verschoven.	<i>De legenda zal worden aangepast.</i>	
De kaart huidige situatie (p.11) klopt niet daar waar het de kleur binnenbak heeft; hier zitten ook stallen etc.	<i>De tekening zal worden aangepast.</i>	
In de NvU wordt gesuggereerd dat de rommelige parkeerplaats schuld is van de manege. De parkeerplaats is echter van de gemeente.	<i>De tekst in de NvU zal hierop worden aangepast.</i>	
Wordt er rekening gehouden met zaken als mestopslag en ruimte voor hooi en voer?	<i>Ja, bij de bouwaanvraag zal de exacte locatie hiervan worden aangegeven.</i>	

[REDACTED] wil liever eerst een totaalvisie voor het gehele gebied zien en is van mening dat die er snel moet komen.	<i>De gemeente onderschrijft de mening dat de verschillende ontwikkelingen/ en wensen van partijen in het gebied de Voorveldse polder maken dat er steeds meer behoefte bestaat aan een samenhangende visie voor het gebied. Er is daarom inmiddels gestart met het maken van een totaalvisie voor het gebied. Dit willen we in een participatietraject met diverse belanghebbenden vorm gaan geven door de verschillende wensen en ideeën te betrekken bij de uitwerking van de visie. De besluitvorming rond Two Star Lodge hoeft echter niet te wachten op de totstandkoming en besluitvorming van deze visie. De verschillende initiatieven doen zich</i>
	<i>m.n. aan de noordrand van de polder voor en het initiatief voor de realisatie van een hotel in combinatie met een manege richt zich hoofdzakelijk binnen het huidige kavel ten zuiden van de polder. Ten aanzien van deze ontwikkeling kan daarom een aparte afweging worden gemaakt, waarbij het belangrijkste uitgangspunt is behoud van het groene karakter van het park.</i>
[REDACTED] wil graag in de NvU vermeldt zien dat de oude WRO van toepassing is.	<i>De NvU kan als toetsingskader worden gebruikt voor aanvragen die onder de oude WRO zijn ingediend, maar ook voor aanvragen onder de nieuwe WRO. Voor de NvU is dit niet relevant.</i>
[REDACTED] wil dat aangegeven wordt wat de voorgestelde nieuwe bestemming wordt.	<i>In de NvU wordt de exacte bestemming nog niet aangegeven. Bij de toetsing van de plannen zal worden bekeken of er vrijstelling van het bestemmingsplan moet worden verleend (oude WRO) of dat er een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld</i>
Op pagina 15 staat "de nieuwe functie sluit goed aan bij de huidige recreatieve en toeristische functie van het park." Waar komt "toeristische" vandaan, Die is bij [REDACTED] niet bekend en zij gaan hier niet mee akkoord.	<i>In de NvU zal dit worden aangepast in "huidige recreatieve functie".</i>

Stukken van het bestemmingsplan waar voorheen goedkeuring aan was onthouden bestemmen als ecologische verbindingszone. Welke actie kan [REDACTED] hierin ondernemen?	<i>Dit kan worden meegenomen in de visie Voorbveldsepolder.</i>
De mogelijkheid onderzoeken de paardensport voor kinderen in enige vorm te continueren eventueel op een andere plek zoals het Veemarktterrein.	<i>Met de huidige NvU blijft een ponymanege aanwezig. Vooralsnog is er geen aanleiding om een manegefunctie op het Veemarktterrein te onderzoeken.</i>
[REDACTED] is het eens met de paragrafen “algemeen” en “ruimtelijke opbouw” op pagina 12.	
[REDACTED] vraagt zich af of de functies hotel en manege samen wel op de kavel passen. Een uitbreiding van bebouwing vinden zij niet wenselijk.	<i>In de NvU worden beide functies zo goed mogelijk gecombineerd waarbij de invulling van de totale kavel op een betere en groenere wijze gebeurt.</i>
Heeft de gemeente overleg gehad met de Utrechtse manege? De wensen daarvan inpassen in een Visie Voorbveldsepolder.	<i>Er is in dit kader door de gemeente geen contact geweest met de Utrechtse manege.</i>
De gemeente moet realistische parkeernormen hanteren. Parkeren in combinatie met bomen is lastig.	<i>De parkeernormen die worden gehanteerd worden door de gemeente als realistisch geacht. Door de landschapsontwerper zal er bij de keuze van de bomen rekening mee gehouden worden dat zij op een parkeerplaats komen te staan.</i>
Stellen voor bij de integrale planvorming van het gebied ook groendeskundigen te betrekken.	<i>Voor deze kavel zal een landschapsdeskundige worden ingeschakeld.</i>
Het voetpad tussen het geplande hotel en het manegegedeelte is onwenselijk. Het is beter de groenwal ten noorden van het gebied te versterken. Het pad is niet functioneel en wellicht onveilig.	<i>In de aangepaste NvU is dit voetpad komen te vervallen.</i>
Langs de sloten dient tenminste 2 meter groen aangehouden te worden als ecologische verbindingszone.	<i>Er wordt minimaal 2 meter langs de sloten vrijgelaten.</i>
Op de kaart op p.13 staat een gedeelte met schuine strepen aangegeven en in de legenda “lange termijn” wat wordt hiermee bedoeld?	<i>Dat het een wens is om hier op termijn geen bebouwing te hebben. Dit uitgangspunt is in de nieuwe NvU komen te vervallen.</i>
[REDACTED] ziet graag de maatregelen die genoemd worden in de NvU om verwaarlozing en verrommeling tegengaan ook worden uitgevoerd als de bestemming niet wijzigt.	<i>Voor het particuliere eigendom is dit lastig. Het gemeentelijke parkeerterrein zou meegenomen kunnen worden in de visie Voorbveldsepolder.</i>

[REDACTED]	
a. Hoofd functie manege in de gepresenteerde plannen is niet mogelijk. b. De resterende binnenbak is te klein. c. Er kunnen slechts 100 van de bestaande 400 kinderen rijden. d. Er zijn geen alternatieve mogelijkheden om paard te rijden in de omgeving.	<i>Er is onderzocht of er wachtlijsten bij de maneges in de omgeving zijn, of dat er voldoende mogelijkheden zijn om pony te rijden. Dit hoeft overigens niet binnen de gemeentegrenzen van Utrecht te zijn, ook omliggende gemeenten met maneges op redelijke afstand (minder dan 5 km van een Utrechts woonwijk) zijn hierin betrokken. De eerste resultaten van dit onderzoek wijzen erop dat er zeker aan de oostkant van de stad voldoende capaciteit aanwezig is.</i>
Bezwaar tegen de procedure. a. Niet vooraf informeren ruiters Groenesteyn b. Verslag inspraak avond op 2-11 nog niet beschikbaar. c. 400 kinderen erkennen als belanghebbenden.	<i>a. De initiatiefnemer heeft vooraf overleg gehad met de huidige exploitant over de toekomstplannen en had reden er vanuit te gaan dat de exploitant de gebruikers hierover zou inlichten.</i> <i>b. het verslag is inmiddels verzonden</i> <i>c. de gebruikers van manege Groenesteyn zijn de afgelopen maanden uitgebreid betrokken bij de verdere planontwikkeling.</i>
Reactie Wijkraad	
Oneens met gevolgde procedure.	<i>De wijkraad heeft in een vroegtijdig stadium meerdere malen kennis kunnen nemen van de voorgenomen plannen. Een uitgebreide beschrijving van de gevolgde procedure is op 8 november 2008 per email aan de wijkraad verzonden.</i>
Wenst een integrale visie Voorveldsepolder voordat initiatief Two*lodge beoordeeld kan worden.	<i>Zie 1^e reactie Stichting Voorveldsepolder</i>
In de belangenafweging bij het besluit over bestemmingswijziging het belang van beweging bij kinderen, de behoefte aan sportfaciliteiten in Oost en de belangen van gehandicapten zwaar laten meewegen.	<i>In de aangepaste NvU wordt uitgegaan van behoud van de manege functie.</i>
Inventarisatie mogelijkheden en knelpunten hippische sport vertalen in een beleidsplan.	<i>Zie ook 1^e reactie op reactie stichting behoud kindermanege: er is onderzocht of een specifiek beleid op dit gebied noodzakelijk is. Uit dit onderzoek is de noodzaak van dit beleid niet gebleken.</i>

Onderzoeken welke factoren het exploiteren van een manege zo moeilijk maken en of er voor deze factoren redelijke oplossingen te vinden zijn. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan de hoogte van de erfpacht.	<i>In de aangepaste NvU wordt uitgegaan van behoud van de manege functie.</i>
De nota van uitgangspunten zou alle voor en tegen argumenten moeten bevatten om te kunnen komen tot een goede afweging omtrent de wenselijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Wij adviseren het college om een nieuwe nota van uitgangspunten te laten schrijven, waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar alle hierboven genoemde punten.	<i>De NvU is aangepast.</i>
Wenst manege te laten voortbestaan en zelfs uitbreiden.	<i>In de aangepaste NvU wordt uitgegaan van behoud van de manege functie. Uitbreiding van de manege is op deze locatie niet gewenst.</i>
Tegen hotel vanwege verkeersaantrekkende functie.	<i>Het verkeer dat door het hotel wordt aangetrokken heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.</i>
Vele buurtbewoners vrezen het verdwijnen van de mogelijkheid tot paardrijden voor kinderen uit de buurt en zijn tegen de plannen..	<i>In de aangepaste NvU wordt uitgegaan van behoud van de manege functie.</i>
De ontwikkelingen worden nu op een te kleine schaal bekeken. Vanuit het oogpunt van het versterken van de huidige functie van de Voorveldse Polder, vraagt de gemeente om het maken van een gemeentelijke visie op het gebied serieus te nemen.	<i>Zie 1^e reactie Stichting Voorveldsepolder.</i>
Qua inrichting kan dit plan een beter resultaat opleveren dan nu, qua functie gaan bewoners van Utrecht er mogelijk op achter uit, want een belangrijke sport- en recreatiemogelijkheid gaat (deels) verloren. Het lijkt ons wenselijk dat partijen (de heer Plijnaar en gebruikers van de huidige	<i>Gemeente, de initiatiefnemer en de stichting red de Kindermanage hebben na de informatieavond diverse malen met elkaar contact gehad; hetgeen ertoe geleid heeft dat de Nota van Uitgangspunten op een aantal punten ingrijpend is aangepast. Op de locatie van de huidige manege Groenesteyn</i>

manege) nog eens goed met elkaar praten.	<i>zal de initiatiefnemer een tweesterren hotel realiseren en daarnaast de huidige manege (gefaseerd) vervangen door een nieuwe ponymanege speciaal gericht op kinderen.</i>
Het parkeren in de openbare ruimte, in plaats van op eigen terrein, zoals het zou moeten volgens het parkeerbeleid, wordt gebracht als "groenontwikkeling". Dat vinden wij zoals gezegd ongeloofwaardig en onvoldoende, om uw visie waar te maken. Het openbare parkeerterrein is nu zo rommelig ingericht dat daar geen 70 auto's kunnen staan. Bovendien wordt de manege nu gebruikt door mensen uit de buurt die veel op de fiets komen. Als er 40 auto's staan, is het veel. Op een doordeweekse dag staan er slechts enkele. Bij een hotelfunctie kun je ervan uit gaan dat de hele parkeervlakte en mogelijk daarbuiten vol zal staan met blik. Het tegendeel van wat u wilt bereiken dus.	<i>De parkeernota schrijft voor dat parkeren in principe opgelost dient te worden op eigen terrein. Op dit moment ligt er al een openbare parkeerplaats. Er is gekozen om de initiatiefnemer deze parkeerplaats te laten herinrichten ten behoeve van de parkbezoekers, hotelbezoekers en de manege in samenhang met de inrichting van het terrein rondom het hotel. Hierdoor gaat de locatie meer onderdeel uitmaken van het park, wordt de groen- en padenstructuur versterkt en gecontinueerd, krijgt het parkeerterrein een kwaliteitsimpuls en wordt het parkeren geconcentreerd op één plek aan de rand. Door de mogelijkheid van dubbelgebruik door bezoekers aan het park en manege (dag) en hotel (avond en nacht) zal er voldoende parkeergelegenheid zijn voor alle functies Een landschapontwerper zal bij het ontwerp van de herinrichting met deze aspecten rekening houden.</i>
Hoeveel gaat de functieverandering de gemeente opleveren en hoeveel van dat geld wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het gebied en/of het vinden van een oplossing voor de manege.	<i>De uit de bestemmingswijziging voortvloeiende economische meerwaarde zal bij een bestemmingswijziging aan de gemeente worden afgedragen. De hoogte van deze meerwaarde is bij het verlijden van de natariële akte definitief bekend. Zoals eerder gesteld is er met aangepaste de Nota van Uitgangspunten een oplossing gevonden voor behoud van de ponymanege en krijgt het terrein een groene inrichting die past in de Voorveldse Polder.</i>