**COLLEGEVOORSTEL**

## ONDERWERP

Bouwplan ten behoeve van de nieuwbouw/uitbreiding van de manege op het perceel Ericaweg 17.

## VOORSTEL

1. In principe medewerking verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer mevrouw E.A. Sok
   1.1. de procedure ex artikel 19, lid 1 WRO op te starten
   1.2. indien er geen dan wel ondergeschikte zienswijzen zijn de verklaring van geen bezwaar aan te vragen;
2. In te stemmen met het eindverslag van de inspraak en met de daarin opgenomen reactie;
3. Het eindverslag van de inspraak ter kennisname aan de Raadscommissie Ruimte te zenden.

## INLEIDING

Het totale bouwplan van de nieuwbouw/uitbreiding van een manege op het perceel Ericaweg 17 zal in verschillende fases worden gerealiseerd. In de eindfase zal de manege een bebouwd oppervlak hebben van 3040 m2. Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' mag het bouwvlak met 35% bebouwd worden. Dit houdt in dat bij een bouwvlak van 110 meter bij 75 meter (8250 m2) er in totaal 2887,50 m2 aan bebouwing gerealiseerd mag worden. Het bouwplan overschrijdt het bouwvlak met 152,50 m2. Daarnaast is de nieuwe bebouwing buiten het bouwvlak gelegen.

Het bouwplan is gezien bovenstaande in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. Daarom dient er een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO te worden doorlopen.

## ARGUMENTEN

### 1.1 Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan

Op het perceel Ericaweg 17 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het perceel heeft de bestemming 'Manege'. Voorliggend bouwplan overschrijdt het bebouwingspercentage en het bouwvlak. Gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan is een artikel 19, lid 1 WRO procedure noodzakelijk.

### 1.2 De overschrijding van het bestemmingsplan is gering

Het bouwplan overschrijdt het bebouwingsoppervlakte met 152,50 m2. Het bestemmingsplan staat 2887,50 m2 toe en voorliggend bouwplan zal in de eindfase 3040 m2 beslaan. Dit is een relatief geringe afwijking.

### 1.3 Het bouwvlak zal in het nieuwe bestemmingsplan verschoven worden

Met betrekking tot het bouwvlak bestaat het voornemen om in het nieuwe bestemmingsplan het bouwvlak te verleggen in noordwestelijke richting. Dit is een voorwaarden om vrijstelling te verlenen. Daarmee wordt namelijk een gedeelte waar momenteel bebossing aanwezig is onttrokken aan het bouwvlak en een gedeelte waar momenteel nauwelijks bebossing aanwezig is bij het bouwvlak getrokken. Op dit gedeelte wordt ook de uitbreiding van de manege gerealiseerd. De uiteindelijke planologische situatie zal gunstiger zijn ten opzichte van de huidige situatie.

### 1.4 In het streekplan ligt het perceel in het recreatief kerngebied

In het streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht is het perceel gelegen in de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) alsmede in het recreatief kerngebied. Dit gebied heeft als hoofdfunctie recreatie. Het recreatieve gebruik als manege past binnen de uitgangspunten van het streekplan.

**2.1 Er zijn drie inspraakreacties ontvangen**
Ten behoeve van de verplichte inspraak heeft het project gedurende vier weken ter inzage gelegen, van 11 mei 2005 t/m 8 juni 2005. Tijdens de inspraakperiode zijn 3 inspraakreacties ontvangen. Kort gezegd komen de reacties op het volgende neer:

1. Er is bezwaar tegen de overschrijding van het bebouwingspercentage en het bouwlak van het bestemmingsplan;
2. De manege ligt in de ecologische hoofdstructuur. Het is een waardevol ecologisch gebied met een groene corridor (Streekplan Provincie Utrecht);
3. De ontsluiting van de manege vindt plaats via de Ericaweg. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het viaduct, dat tevens de functie heeft als faunapassage;
4. Door de uitbreiding zal de verkeer-intensiteit toenemen. In het kader van het Hart van de Heuvelrugproces staat het creëren van verbindingen tussen de noordelijke en zuidelijke heuvelrug centraal. Het past niet om de ontwikkeling van de corridor te belemmeren.
5. Het kappen van bomen, het opschuiven van de bebouwing en een verwachte toename van de recreatieve druk zijn in strijd met het provinciaal beleid;

**Ad 1**
De overschrijding van 152,50 m2 achten wij gering (Een stijging van het bebouwingspercentage van 35% naar circa 37%). Er bestaat het voornemen om in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied het bouwvlak te verleggen in noordwestelijk richting. Daarmee wordt namelijk een gedeelte waar momenteel bebossing aanwezig is onttrokken aan het bouwvlak en een gedeelte waar momenteel nauwelijks bebossing aanwezig is bij het bouwvlak getrokken. Op dit gedeelte wordt ook de uitbreiding van de manege gerealiseerd. De uiteindelijke situatie zal gunstiger zijn ten opzichte van de huidige situatie.

**Ad 2**
Het perceel is gelegen in de ecologische hoofd structuur (EHS). Tevens ligt het perceel in een gebied dat is aangewezen als recreatief kerngebied. Een aanzienlijk deel van de recreatieve kerngebieden is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. In een aantal zones die grenzen aan stedelijke gebieden, verblijfsrecreatieterreinen en recreatieconcentratiepunten is het recreatief medegebruik intensief of vormt recreatie de hoofdfunctie. Dit is op de streekplankaart aangeduid als landelijk gebied 3. Het recreatieve gebruik van het perceel Ericaweg 17 past binnen de functies van het Landelijk Gebied 3.

**Ad 3**
Het uitgangspunt met betrekking tot de ontsluiting is de huidige situatie. De manege maakt al vele jaren gebruik van het viaduct. Op de streekplankaart is het viaduct aangemerkt als groene corridor. Een concrete invulling van deze functie zal echter pas plaatsvinden in het kader van het project 'Hart van de Heuvelrug'.

**Ad 4**
De oppervlakte van de manege neemt niet aanzienlijk toe. De aanvrager zal in de op te stellen ruimtelijke onderbouwing de eventuele toename van de verkeersintensiteit en de bijbehorende effecten moeten aangeven.

**Ad 5**
De bomen worden op het terrein zelf gecompenseerd. Zoals onder 2 aangegeven heeft de provincie dit gebied aangemerkt als recreatief kerngebied. Zeker in dit gedeelte is de recreatieve functie de hoofdfunctie. Het recreatief gebruik past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.
Het betreft een kleine uitbreiding van een bestaande manege, het bouwvlak wordt in het nieuwe bestemmingsplan naar het noordwesten opgeschoven. De afstand tussen de bebouwing en de groene corridor zal daarmee juist worden vergroot. Het plan zorgt niet voor een belemmering van de ecologische verbindingszone.

Voor de complete reactie op de inspraakreacties verwijs ik u naar het eindverslag (zie bijlage). De inspraakreacties geven geen aanleiding om het bouwplan aan te passen c.q. de produre te staken.

## KANTTEKENINGEN

Voorafgaand en tijdens de inspraaktermijn is geconstateerd dat zonder dan wel in afwijking van verleende bouwvergunningen op het perceel Ericaweg 17 het volgende gebouwd is: een woonunit, een veldschuur/loods, de opgerichte binnenmanege en een sportfoyer. Voor de eerste twee illegale bouwwerken zijn lasten onder dwangsom opgelegd en verbeurd verklaard.

## FINANCIËLE TOELICHTING

Nvt

## UITVOERING

Zie bijgevoegd planvoorbereidingsdocument

### Planning

Zie bijgevoegd planvoorbereidingsdocument

### Communicatie

- Het plan in het kader van art. 19a WRO (zienswijzenpocedure) ter inzage te leggen.

### Evaluatie/controle door de raad

**Bijlagen**:
- Planvoorbereidingsdocument;
- Aanvraag om bouwvergunning.
- Eindverslag inspraakreacties
- Brieven naar indieners van een inspraakreactie