

voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk 11.026062

Vergadering Raad

Vergaderdatum 21 april 2011

Jaargang en nummer 2011 - 49



Vaststelling bestemmingsplan Heukelomlob, Zuilen

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

- 1 de zienswijzen tegen het bestemmingsplan op de onderdelen geluid, kaartje geurcontour, toelichting geur en toelichting bedrijvenlijst, zoals genoemd in het vaststellingsrapport gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 2 het vaststellingsrapport vast te stellen en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 3 het bestemmingsplan Heukelomlob, Zuilen (NL.IMRO.0344.BPHEUKELOMLOB-0401.dgn, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn), conform het vaststellingsrapport gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

Vanuit de commissie worden zorgen geuit over de consequenties van dit plan voor de ondernemers op Lage Weide. De wethouder geeft aan dat dit plan geen consequenties heeft voor de huidige activiteiten van de ondernemers op Lage Weide. De wethouder zegt toe dat hij zo spoedig mogelijk met het bestemmingsplan Lage Weide naar de commissie komt.

datum: 12 apr 2011

status: A

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	11.026062
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 april 2011
Jaargang en nummer	2011 – 49



Vaststelling bestemmingsplan Heukelomlob, Zuilen

Raadsvoorstel:

- 1 de zienswijzen tegen het bestemmingsplan op de onderdelen geluid, kaartje geurcontour, toelichting geur en toelichting bedrijvenlijst, zoals genoemd in het vaststellingsrapport gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
 - 2 het vaststellingsrapport vast te stellen en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
 - 3 het bestemmingsplan Heukelomlob, Zuilen (NL.IMRO.0344.BPHEUKELOMLOB-0401.dgn, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn), conform het vaststellingsrapport gewijzigd vast te stellen.
-

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen zijn niet zwaarwegend.
- 2.1 De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.
- 3.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- 3.2 De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	11.026062
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 april 2011
Jaargang en nummer	2011 – 49



Vaststelling bestemmingsplan Heukelomlob, Zuilen

Context

De Van Heukelomlob is een gebied, dat in aanmerking komt voor herstructurering en daarmee onderdeel uitmaakt van het Wijkontwikkelingsplan Zuilen II (WOPII). Het gebied is een zogenaamde groene lob in de wijk Zuilen. Het plangebied omvat een gebied in de wijk Zuilen tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de rivier De Vecht. De grens van het plangebied wordt globaal gevormd door de Van Heukelomlaan en de Boelesteinlaan in het zuiden en de W.J. Bosschenbroekstraat in het noorden.

In het gebied komen, door de sloop van twee scholen en een sporthal, drie potentiële nieuwbouwlocaties vrij. Voor het plangebied Van Heukelomlob is een gecoördineerde besluitvorming voorbereid. De gecoördineerde besluitvorming houdt in dat een aantal benodigde vergunningen en procedures voor dit project tegelijk wordt doorlopen.

Coördinatieregeling

Artikel 3.30 e.v. (Wro) Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening maken het mogelijk dat diverse procedures die met elkaar samenhangen in één procedure worden doorlopen. Dit betekent dat de procedures voor het bestemmingsplan en voor de vergunningen tot één procedure worden gecombineerd en dat voorbereiding en bekendmaking, waaronder het ter visie leggen van de plannen, tegelijkertijd plaatsvinden.

Op grond van de Coördinatieverordening zijn, naast de wijziging van het bestemmingsplan, de volgende procedures gecoördineerd behandeld:

- conceptbouwvergunning BV21004760 voor het bouwen van 52 grondgebonden woningen met bergingen en opties;
- conceptbouwvergunning BV21004344 voor het bouwen van een woongebouw met maatschappelijke voorzieningen in de onderste bouwlaag (begane grond) en
- een ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde ("ontheffing") voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï.

Omschrijving van het plan

Op alle drie locaties worden woningen gerealiseerd en op twee locaties komen ook niet-woonfuncties. Naast deze ontwikkelingen wordt de openbare ruimte in de Van Heukelomlob vernieuwd en meegenomen in dit bestemmingsplan. Ook de

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	11.026062
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 april 2011
Jaargang en nummer	2011 – 49



historische Springertuin wordt gerenoveerd en in dit plan opgenomen.

Planologisch kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Zuilen'. Op grond hiervan gelden diverse bestemmingen voor de Van Heukelomlob: 'Woongebied', 'Groenvoorzieningen, ecologische verbindingzone', 'Recreatieve doeleinden, sport', 'Maatschappelijke doeleinden, onderwijsvoorzieningen'. Bovendien liggen in het gebied drie ontwikkelingslocaties (d1, d2 en d3) en zijn specifiek voor huize Daelwijck twee functieaanduidingen 'horeca' en 'maatschappelijk' opgenomen. De drie ontwikkelingslocaties zouden volgens het oorspronkelijke bestemmingsplan en het Wijkontwikkelingsplan Zuilen I ontwikkeld mogen worden ten behoeve van woningbouw. Deze ontwikkelingen zijn inmiddels achterhaald en daarmee komen de ontwikkelingslocaties te vervallen.

De nieuwbouwplannen passen zowel qua bouwvolume als in functioneel opzicht niet in het bestemmingsplan Zuilen. Door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan er medewerking aan dit plan worden verleend.

Voorgeschiedenis (participatie en inspraak)

Ter voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan is er een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld; voorafgaand is er een klankbordgroep (met leden van de wijkraad) opgericht. Het SPvE heeft van 10 maart tot en met 21 april 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Uw raad heeft het SPvE unaniem vastgesteld op 29 juni 2010 (Jaargang 2010, nr. 74). Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 6.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het SPvE. De plannen zijn door de verschillende vakafdelingen van StadsOntwikkeling akkoord bevonden. Het ontwerpbestemmingsplan en de aanverwante stukken hebben gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijzen op het plan ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgaand vaststellingsrapport (voor zover gericht tegen het bestemmingsplan en voor zover zij nauw verband houden met het bestemmingsplan) en in de bijlage "weergave zienswijzen en gemeentelijke reactie bij collegeadvies inzake gecoördineerde vergunningen en besluit hogere waarden" (voor zover gericht tegen de overige aspecten). Ook enkele ondergeschikte redactionele wijzigingen zijn in het vaststellingsrapport verwoord.

Voor deze planontwikkeling is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst, inclusief een planschadeovereenkomst gesloten.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	11.026062
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 april 2011
Jaargang en nummer	2011 – 49



Argumenten

1.1 *De zienswijzen zijn niet zwaarwegend.*

De zienswijzen zijn niet zo zwaarwegend dat geen medewerking aan het bestemmingsplan kan worden verleend. Op enkele onderdelen geven de zienswijzen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen of aan te scherpen. Het betrof hier zienswijzen over geluid, geur en bedrijvenlijst. De wijzigingen hebben echter geen gevolg voor de uitvoering van de plannen. De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen. Voor een uitvoerige weergave van de ingediende zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

2.1 *De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.*

Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijze en de reactie daarop wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

3.1 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

Wet en jurisprudentie eisen dat een bestemmingsplan voldoet aan de zogenaamde eisen van een goede ruimtelijke ordening. De op elkaar afgestemde plantoelichting, regels, verbeelding en het vaststellingsrapport geven daar blijk van.

Het bestemmingsplan maakt een wenselijke ontwikkeling mogelijk. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten. Het plan voldoet aan de wettelijke kaders. Voor een uitvoerige onderbouwing van de wenselijkheid van dit plan, verwijzen wij naar de plantoelichting van het bestemmingsplan.

3.2 *De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard.*

De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard. Voor een uitgebreide weergave van de wijzigingen wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

Uitvoering

Nadat de raad het bestemmingsplan en het vaststellingsrapport heeft vastgesteld, wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan aan de inspectie ruimtelijke ordening en de provincie voorgelegd. Na de vaststelling kunnen namens het college de gevraagde bouwvergunningen worden verleend. Bekendmaking van de gecoördineerde besluitvorming zal tegelijkertijd in één publicatie worden gepubliceerd.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	11.026062
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 april 2011
Jaargang en nummer	2011 – 49



Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- gewijzigd bestemmingsplan en verbeelding (plankaart) inclusief bijlagen en vaststellingsrapport (3 sets en digitaal via nader aan te leveren hyperlink)
- ter informatie is toegevoegd (maakt geen onderdeel uit van besluitvorming) een schets van inrichtingsplan Heukelomlob/Springerpark inclusief voorbeeld klimtoestel en vlonderpad
- een verslag van de bijeenkomst klankbordgroep inrichtingsplan en twee artist impressions van bebouwing en Heukelomlob/Springerpark.

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk 11.026062

Vergadering Raad

Vergaderdatum 21 april 2011

Jaargang en nummer 2011 - 49



Vaststelling bestemmingsplan Heukelomlob, Zuilen

Besluit

- 1 de zienswijzen tegen het bestemmingsplan op de onderdelen geluid, kaartje geurcontour, toelichting geur en toelichting bedrijvenlijst, zoals genoemd in het vaststellingsrapport gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 2 het vaststellingsrapport vast te stellen en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 3 het bestemmingsplan Heukelomlob, Zuilen (NL.IMRO.0344.BPHEUKELOMLOB-0401.dgn, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn), conform het vaststellingsrapport gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 21 APR 2011

De griffier,

De burgemeester,

