

Gemeente Utrecht

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	13.097129
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	13 februari 2014
Jaargang en nummer	2014- 12

Hotel- en Kantoorontwikkeling Winthontlaan 4-6, Merwedekanaalzone

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

- 1 Het bestemmingsplan Hotel- en kantoorontwikkeling, Merwedekanaalzone (NL.IMRO.0344.BPHOTELKANTOORKAN-VA01 (met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHOTELKANTOORKAN-VA01.dgn) conform het vaststellingsrapport vast te stellen.
- 2 Hogere waarde vast te stellen (HW 1071)
- 3 De omgevingsvergunning (HZ_WABO-13-01705) te verlenen zodra de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

Drs. M.R. Schurink

De burgemeester,

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Status: A



Gemeente Utrecht

Bijlages

Voorstel: Voorstel_8.pdf

Bijlage: Link naar bestemmingsplan Winthontlaan 4-6.pdf

Eerdere besluitvorming

Uitvoering

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	13.097129
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	13 februari 2014
Jaargang en nummer	2014- 12

Hotel- en Kantoorontwikkeling Winthontlaan 4-6, Merwedekanaalzone

Besluit

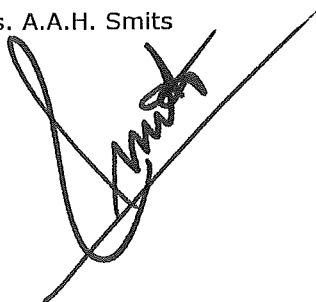
- 1 Het bestemmingsplan Hotel- en kantoorontwikkeling, Merwedekanaalzone (NL.IMRO.0344.BPHOTELKANTOORKAN-VA01 (met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHOTELKANTOORKAN-VA01.dgn) conform het vaststellingsrapport vast te stellen.
- 2 Hogere waarde vast te stellen (HW 1071)
- 3 De omgevingsvergunning (HZ_WABO-13-01705) te verlenen zodra de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 13 februari 2014,

De griffier,

De burgemeester,

Drs. A.A.H. Smits



Mr. J.H.C. van Zanen



Context

De gemeente is door Onis Vastgoed gevraagd om medewerking te verlenen aan een herontwikkeling van het perceel Winthontlaan 4-6 te Utrecht. De herontwikkeling bestaat uit de oprichting van een hotel, een kantoor en aanvullende functies na sloop van de huidige bebouwing. De locatie ligt in de Merwedekanaalzone (Kanaleneiland) en wordt begrensd door de afrit van de A12 (zuidzijde), de bebouwing van het kantoor BDO (westzijde), het kavel van ToysXL/BCC (oostzijde) en de Winthontlaan (noordzijde).

Coördinatieregeling

Op grond van artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening en de coördinatieverordening zijn naast de wijziging van het bestemmingsplan de volgende procedures gecoördineerd behandeld:

- De (ontwerp)omgevingsvergunning (HZ_WABO-13-01705) voor het bouwen van een hotel met congresruimte, kantoren, overige functies en parkeergarages, het aanbrengen van reclame en het maken van een in/uitrit.
- het (ontwerp)besluit (HW 1071) tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ingevolge hoofdstuk 3 Besluit geluidhinder.

Voorgeschiedenis (participatie en inspraak)

Ter voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan is er een bouwenvelop opgesteld en belanghebbenden in de directe omgeving zijn vanaf het begin van het planproces geïnformeerd. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 6.2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en de aanverwante ontwerpbesluiten hebben gedurende 6 weken (van 11 oktober tot en met 21 november 2013) voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode 1 zienswijzen tegen het bestemmingsplan en 2 zienswijzen tegen de ontwerpbesluiten ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgaand vaststellingsrapport (voorzover gericht tegen het bestemmingsplan) en in de bijlage "zienswijzenrapport omgevingsvergunning en besluit hogere waarden".

Beslispunt

- 1 Het bestemmingsplan Hotel- en kantoorontwikkeling, Merwedekanaalzone (NL.IMRO.0344.BPHOTELKANTOORKAN-VA01 (met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHOTELKANTOORKAN-VA01.dgn) conform het vaststellingsrapport vast te stellen.

Argumenten

1.1 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan maakt een wenselijke ontwikkeling mogelijk. Het plan voldoet aan de wettelijke kaders. Voor een onderbouwing van de wenselijkheid en ruimtelijke inpassing van dit plan, verwijzen wij naar de plantoelichting van het bestemmingsplan en het vaststellingsrapport.

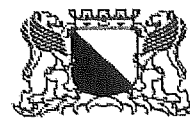
Omdat het gemeentelijke kostenverhaal in de gesloten ontwikkelingsovereenkomst is geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan volgens de grondexploitatiewet niet vereist.

1.2 De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

Voor de inhoud van de zienswijze en de reactie wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

1.3 De ambtshalve wijzigingen verbeteren het plan.

In het vaststellingsrapport zijn enkele ambtshalve en ondergeschikte wijzigingen



Gemeente Utrecht

opgenomen. Het betreft een verbetering van het plan zonder consequenties voor de juridische inhoud.

Beslispunt

- 2 Hogere waarde vast te stellen (HW 1071)

Argumenten

2.1 De ontheffing is aanvaardbaar en nodig voor de procedure.

Voor de mogelijke vestiging van een onderwijsgebouw worden als gevolg van het wegverkeer hogere waarden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in hoofdstuk 3 Besluit geluidhinder.

Het vaststellen van een hogere waarde is nodig omdat geluidsbeperkende maatregelen op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard stuiten. Voor een nadere toelichting en motivatie wordt verwezen naar het ontwerpbesluit Hogere Waarden.

Op grond van de Wet geluidhinder moet de ontheffing verleend zijn voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

2.2 De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen.

De zienswijzen wegen niet op tegen het belang van de ontwikkeling. Voor de inhoud van de zienswijzen en de reactie wordt verwezen naar het "zienswijzenrapport omgevingsvergunning en besluit hogere waarden".

Beslispunt

- 3 De omgevingsvergunning (HZ_WABO-13-01705) te verlenen zodra de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Argumenten

3.1 Het bouwplan is wenselijk en geeft uitvoering aan het bestemmingsplan.

Het bouwplan maakt een wenselijke ontwikkeling mogelijk. De bijgevoegde conceptomgevingsvergunning is nodig om het plan uit te kunnen voeren. Het plan voldoet aan de wettelijke en gemeentelijke kaders. Voor een uitvoerige onderbouwing van de wenselijkheid van dit plan, wordt verwezen naar de bijgevoegde ontwerpomgevingsvergunning en het "zienswijzenrapport omgevingsvergunning en besluit hogere waarde".

