

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Koer, F.E.M. (Fria) 4224650
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al

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

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1 tot en met 4 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.1 aan te brengen.
- 2 Ambtshalve de wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 In stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 5 Het bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-VA01 gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_9377

Bijlage: Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al

Bijlage: Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al - verbeelding

Bijlage: Vaststellingsrapport bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al

Bijlage: Link naar Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al

Eerdere besluitvorming

In 2014 is de Visie Welgelegen door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin wordt een ruimtelijk kader geboden voor nieuwe ontwikkelingen, met name door het wegtrekken van bedrijven en kantoren uit het gebied en hiermee gepaard de transformatie van bestaande panden naar woningen en de ontwikkeling van nieuwe woningen. Het in december 2014 ten tijde van crisis ingediende bouwplan van de ontwikkelaar voor de bouw van een appartementencomplex op de hoek Bartóklaan/Schönberglaan past in de Visie Welgelegen van 2014.

Vooroverleg

Het conceptontwerpplan is voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Beide hebben geen bedenkingen tegen deze ontwikkelingen. De wijkraad heeft geen reactie gegeven.

Uitvoering

Coördinatie

Coördinatie betekent dat de omgevingsvergunning de procedure volgt van het bestemmingsplan.

Na de vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State; bezwaar en beroep bij de rechtbank vervalt voor de omgevingsvergunning. Bovendien doet de Raad van State in deze procedure uitspraak binnen 6 maanden.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in 'De Brug/het Stadsblad, de Staatscourant en op het internet op de websites 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 Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Context

Het plangebied ligt in de buurt Welgelegen in de wijk Oog in Al en is begrensd in het noordwesten door bebouwing aan de Leidseweg, het zuidwesten door het Peter Schathof, het zuidoosten door de Schönberglaan en in het noordoosten door de Bartóklaan.

De ontwikkeling bestaat uit de bouw van een appartementencomplex en grondgebonden woningen. Op de hoek van Bartóklaan 5/Schönberglaan 2 wordt het appartementencomplex voor 43 wooneenheden voor starters gebouwd. De wooneenheden zijn minimaal 50m². De ontwikkeling ernaast aan de Schönberglaan 8 is later aan deze ontwikkeling toegevoegd en betreft 8 grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen vinden aansluiting bij de inmiddels gerealiseerde woningen aan het Peter Schathof/Schönberglaan. Voor de twee bomen die voor deze ontwikkeling moeten worden gekapt komen tien bomen terug. Het doel van het bestemmingsplan is deze ontwikkeling juridisch planologisch vast te leggen.

Beslispunt

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1 tot en met 4 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.1 aan te brengen.

Argumenten

- 1.1 De aanpassingen leiden tot verheldering van het bestemmingsplan
Op de verbeelding is naar aanleiding van de zienswijzen een maximale bouwhoogte voor een aanbouw opgenomen. Voor de aanbouw wordt op de verbeelding een aanduiding van een maximale bouwhoogte van 3.5 meter opgenomen. De woning zelf heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter. Daarnaast is de term voorgevel vervangen door voorgevelrooilijnen. Hiermee wordt de teruglegging van de dakterrassen op het appartementencomplex op drie meter gelegd aan drie gevels die gericht zijn naar openbaar gebied.

Beslispunt

- 2 Ambtshalve de wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.

Argumenten

- 2.1 Hiermee worden alle regels aan de standaardregels aangepast.
De regel aan-huis-verbonden-bedrijf is aangepast aan de standaardregels. Daarnaast is ambtshalve de standaardtekst van algemene wijzigingsregels onder hoofdstuk 3 Algemene regels toegevoegd. Hiermee voldoet het plan aan de standaardregels zoals die voor alle bestemmingsplannen binnen de gemeenten gelden.

Beslispunt

- 3 In stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.

Argumenten

- 3.1 de zienswijzen zijn samengevat en uitvoerig beantwoord in het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- 4.1 De kosten zijn op een andere manier verzekerd.

De ontwikkelaar heeft leges betaald voor het maken van het bestemmingsplan. Met de ontwikkelaar is tevens een exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin staat dat de planschade door de ontwikkelaar wordt betaald.

Beslispunt

- 5 Het bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog is AI dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-VA01 gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 5.1 Dit plan maakt woningbouw mogelijk op een locatie waar voorheen een bedrijf en een school gevestigd waren.

Door het wegtrekken van bedrijven en kantoren uit het gebied is ruimte voor woningbouw. De ontwikkeling bestaat uit de bouw van een appartementencomplex en grondgebonden woningen. Op de hoek van Bartóklaan 5/Schönberglaan 2 wordt een appartementencomplex gebouwd. De woonruimte wordt verdeeld over 43 wooneenheden van minimaal 50m² voor de doelgroep starters. De locatie wordt volledig benut. De ontwikkeling ernaast aan de Schönberglaan 8 is later aan deze ontwikkeling toegevoegd en betreft 8 grondgebonden woningen, die architectonisch aansluiten bij de inmiddels gerealiseerde woningen aan het Peter Schathof/Schönberglaan.

- 5.2 Deze ontwikkeling past in de Visie Welgelegen zoals in 2014 voorzien.

De wijk Welgelegen is vanouds een gemengde wijk, met bedrijven, kantoren en woningen. In de Visie Welgelegen is een ruimtelijk kader geboden, waarin op locatie een nieuwe ontwikkeling van woningbouw met een hoogte van 4 bouwlagen was voorzien.

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
-------------	----------------------

besluit

- Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

mr. M. van Hall