

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Scheijven, S. (Stijn)
	5693201
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling

Vorbereidingsbesluit Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark

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

- 1 Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening ('Vorbereidingsbesluit'), voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met bestandsnaam NL.IMRO.0344VBHINLINMAXIMA-VB01.dgn
- 2 Te bepalen dat het besluit, zoals vervat in de beslisapunten 1, in werking treedt de dag na het raadsbesluit.
- 3 De tijdelijke geheimhouding die het college op dit voorstel en bijlagen heeft opgelegd totdat het vorbereidingsbesluit in werking is getreden, op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen.

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_10476

Bijlage: Voorbereidingsbesluit Hindersteinlaan het lint maximapark

Bijlage: Motivering niet-toepasselijkheid referendumverordening

Bijlage: Raadsbrief Aanvullende informatie voorbereidingsbesluit Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark

Eerdere besluitvorming

Uitvoering

Context

In 2019 wordt een ontwerpbestemmingsplan voor het perceel nabij de Tol en de brug 'Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark' in procedure gebracht. De maximale gebruiksmogelijkheden die de beheersverordening biedt op het perceel, hebben een ongewenste ruimtelijke impact op de omgeving. De initiatiefnemer (tevens erfpachter van de grond) heeft het voornemen om alle mogelijkheden van de beheersverordening te gebruiken. Het doel van het toekomstige bestemmingsplan is om de wenselijke ontwikkelingen op het perceel nog steeds toe te staan en ongewenste ruimtelijke gevolgen te voorkomen. Een voorbereidingsbesluit zorgt er voor dat ongewenste ontwikkelingen worden tegengehouden. Daarom is spoedige besluitvorming nodig.

In de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen is horeca in categorie C en D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan en ook zaalverhuur en partycentrum. Onder categorie C wordt verstaan: cafetaria, snackbar, grill-room, fastfood-restaurant, automatiek en snelbuffet. De oppervlakte van een dergelijke voorziening kan een footprint van circa 1.000 m² (20% van het bouwvlak) zijn met een bouwhoogte van 8 meter. Het type horecafuncties genoemd in categorie C en zaalverhuur en partycentrum conflicteert met het intensieve gebruik van Het Lint, Máximapark en de Hindersteinrotonde. De toename van verkeer die bij een dergelijke invulling van de beheersverordening ontstaat, heeft een ongewenste ruimtelijke impact op de directe omgeving. De genoemde functie onder D1 (restaurant, bistro, crêperie) en categorie D2 (lunchroom, ijsalon, koffiëbar, koffië/theehuis) zullen in het toekomstige bestemmingsplan wel mogelijk blijven.

Het voorbereidingsbesluit geeft een voorbereidingsbescherming. Dit betekent dat omgevingsvergunningen (activiteit bouwen) die passen binnen de geldende beheersverordening van rechtswege worden aangehouden.

Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open en het is 1 jaar geldig vanaf het moment dat het besluit in werking treedt. De datum van inwerkingtreding is daags na het raadsbesluit. Tijdens dit jaar wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd die de voorbereidende bescherming van het voorbereidingsbesluit overneemt.

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor om een voorbereidingsbesluit te nemen.

Beslispunt

- 1 Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening ('Voorbereidingsbesluit'), voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met bestandsnaam NL.IMRO.0344VBHINLINMAXIMA-VB01.dgn

Argumenten

- 1.1 In een gebied waar een voorbereidingsbesluit geldt, kunnen ongewenste ontwikkelingen geweerd worden.
De geldende beheersverordening staat het realiseren van horecafuncties toe die niet passend zijn op deze locatie in het Maximapark en een ongewenste ruimtelijke impact hebben op de omgeving waaronder het Lint en de Hindersteinrotonde (zie onder 1.2). Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moeten vergunningaanvragen worden aangehouden zolang het voorbereidingsbesluit geldt. Na afloop van de voorbereidingsbescherming worden de omgevingsvergunningsaanvragen vervolgens getoetst aan het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan. Een voorbereidingsbesluit zorgt er voor dat ongewenste ontwikkelingen worden tegengehouden. Spoedige besluitvorming is nodig om het risico op ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.
- 1.2 Het type horecafuncties genoemd in categorie C en zaalverhuur en partycentrum conflicteert met het intensieve gebruik van Het Lint, Máximapark en de Hindersteinrotonde.

Het Lint draagt in belangrijke mate bij aan het gezond stedelijk leven in de wijk en wordt zeer intensief gebruikt. De horecafuncties genoemd in de categorie C en zaalverhuur en partycentrum conflicteren met het intensieve gebruik van Het Lint en het Máximapark. De in/uitrit van het perceel is enkel mogelijk via een extra kruising van Het Lint, vlakbij de rotonde op de Hindersteinlaan. De huidige verkeersintensiteiten op de Hindersteinrotonde zijn hoog. Dit is de locatie met de meeste kruisende verkeersbewegingen van het Lint, waar momenteel een verkeersveiligheidsanalyse voor wordt opgesteld naar aanleiding van meerdere incidenten. Bijvoorbeeld een fastfoodrestaurant heeft een verkeersaantrekkende werking die doordeweeks tweemaal en in het weekend drie maal hoger ligt dan een "gewoon" restaurant.

Beslispunt

- 2 Te bepalen dat het besluit, zoals vervat in de beslispunten 1, in werking treedt de dag na het raadsbesluit.

Argumenten

- 2.1 Een spoedige inwerkingtreding verkleint de kans op ongewenste ontwikkelingen.
Artikel 3.7, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad om de datum van inwerkingstelling vast te stellen en wordt afgeweken van de Algemene wet bestuursrecht. Met een onverwijde inwerkingtreding wordt passend gereageerd op het risico op ongewenste bouw- en gebruiksvaarnemens.

Beslispunt

- 3 De tijdelijke geheimhouding die het college op dit voorstel en bijlagen heeft opgelegd totdat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden, op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Argumenten

- 3.1 Geheimhouding is gebaseerd op de uitzonderingsbepalingen in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.
Openbaarmaking van dit besluit en de bijlagen kan de economische en financiële belangen de gemeente schaden (artikel 10 lid 2 sub b Wob) of kan leiden tot een onevenredige benadeling van de gemeente of tot onevenredige bevoordeling van derden (artikel 10 lid 2 sub g Wob). Openbaarmaking kan leiden tot ongewenste bouwontwikkelingen in het gebied waardoor het gemeentelijke voornemen om op het perceel lichtere vormen van horeca te realiseren bemoeilijkt wordt danwel onmogelijk wordt gemaakt.
Bij het bekend worden van het voornemen van de gemeente om een voorbereidingsbesluit te nemen, kan de initiatiefnemer overwegen om direct een omgevingsvergunning in te dienen. De omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de geldende beheersverordening. De gemeente kan dan enkel sturen op welstand, parkeren en inpassing van de ontsluiting. De gemeente kan niet sturen op de invulling van het gebouw en de daarmee samenhangende verkeer aantrekkende werking.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Scheijven, S. (Stijn)
Kenmerk	5693201
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling

Vorbereidingsbesluit Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark

besluit

- 1 Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening ('Vorbereidingsbesluit'), voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met bestandsnaam NL.IMRO.0344VBHINLINMAXIMA-VB01.dgn
- 2 Te bepalen dat het besluit, zoals vervat in de beslisapunten 1, in werking treedt de dag na het raadsbesluit.
- 3 De tijdelijke geheimhouding die het college op dit voorstel en bijlagen heeft opgelegd totdat het vorbereidingsbesluit in werking is getreden, op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen