

ontwerpvoorstel aan de raad**Gemeente Utrecht**

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO11.101738

Vergadering Commissie

Vergaderdatum 24 januari 2012

Vaststelling bestemmingsplan

Hindersteinlaan, Vleuten

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

- 1 de zienswijzen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals genoemd in het vaststellingsrapport, ongegrond te verklaren;
- 2 in te stemmen met het vaststellingsrapport en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 3 het bestemmingsplan Hindersteinlaan, Vleuten
(NL.IMRO.0344.BPHINDERSTENLAANV.0401, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand NL.IMRO.0344.BPHINDERSTENLAANV.0401.dgn) vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.

datum: 24 jan 2012

status: **A**

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO11.101738
Vergadering	Commissie
Vergaderdatum	24 januari 2012



Gemeente Utrecht

Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Vleuten

Raadsvoorstel:

- 1 de zienswijzen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals genoemd in het vaststellingsrapport, ongegrond te verklaren;
 - 2 in te stemmen met het vaststellingsrapport en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
 - 3 het bestemmingsplan Hindersteinlaan, Vleuten (NL.IMRO.0344.BPHINDERSTENLAANV.0401, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand NL.IMRO.0344.BPHINDERSTENLAANV.0401.dgn) 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.



Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO11.101738
Vergadering	Commissie
Vergaderdatum	24 januari 2012

Vaststelling bestemmingsplan

Hindersteinlaan, Vleuten

Context

Stichting GroenrandWonen heeft de intentie op de locatie Hindersteinlaan 8, na sloop van de bestaande bebouwing, een appartementencomplex van 30 woningen met een (halfverdiepte) parkeergarage te bouwen.

De hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is deze nieuwe woningen mogelijk te maken. Het omliggende terrein zal heringericht worden.

Het plangebied ligt in Vleuten en wordt globaal begrensd door de Hindersteinlaan, de Albert Schweitzerlaan, de Dokter Oolderslaan en de Professor Bronkhorstlaan. Het appartementencomplex wordt voor een deel gebouwd op de plek van de huidige bebouwing en voor een deel op het grasveld aan de Hindersteinlaan.

Voor het plangebied 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. van de 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 de voorbereiding en bekendmaking, waaronder het ter visie leggen van de plannen, tegelijkertijd plaatsvindt. Op grond van de Coördinatieverordening is naast de wijziging van het bestemmingsplan de volgende vergunning gecoördineerd behandeld:

De aanvrager heeft op grond van de Coördinatieverordening verzocht, naast het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan, zijn aanvraag voor een omgevingsvergunning (voor de activiteiten bouwen, slopen, kappen en een inrit/uitweg) gecoördineerd te behandelen. De omgevingsvergunning bestaat uit de activiteiten:

- bouwen: het bouwen van 30 appartementen op het perceel Hindersteinlaan 8;
- slopen: het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel Hindersteinlaan 8;

- vellen: het vellen van negen bomen en
- inrit/uitweg: het aanleggen van een entree voor de parkeergarage aan de Albert Schweitzerlaan.

Planologische kader

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Vleuten van toepassing. Ter plaatse gelden de volgende bestemmingen:

- Maatschappelijk, voor maatschappelijke voorzieningen met een mogelijkheid voor wonen op de tweede woonlaag. De hoogte van de bebouwing is deels mogelijk tot maximaal 3 meter, deels 6 meter;
- Groen, deze gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, water en evenementen;
- Verkeer - Verkeer en Verblijf, deze laatstgenoemde bestemming is voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, waterbeheer, groen- en parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en evenementen.

Het nieuwe bouwplan is op diverse onderdelen niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Vleuten. In het bouwplan zijn op meerdere woonlagen woningen gepland. Daarnaast wordt er gebouwd buiten het huidige bouw- en bestemmingsvlak en wordt de maximale bouwhoogte overschreden. Voor de gewenste herontwikkeling van dit gebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

Voorgeschiedenis

De wijkraad is bij het voortraject van het plan betrokken. Ook is in de afgelopen jaren met de buurt gecommuniceerd over het plan (inloopavond in de vorm van consultatie, nieuwsbrief). Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden ten aanzien van het uitzicht is een knik in het gebouw aangebracht. Door deze knik blijven drie bestaande bomen gehandhaafd. Er is een bouwenvelop opgesteld en de ingediende reacties daarop zijn per brief beantwoord. Op 23 november 2010 hebben wij de bouwenvelop vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan en de conceptomgevingsvergunning hebben gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn binnen de termijn twee zienswijzen op het plan ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het vaststellingsrapport (voorzover gericht tegen het bestemmingsplan en voorzover zij nauw verband houden met het bestemmingsplan) en in het 'zienswijzenrapport omgevingsvergunning Hindersteinlaan 8' (voorzover gericht tegen de ontwerp/conceptbesluiten).

Voor deze planontwikkeling is met de ontwikkelaars een overeenkomst, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Argumenten

1.1 *De zienswijzen zijn niet zwaarwegend.*

De zienswijzen gaan onder andere over de privaatrechtelijke aspecten van zonlicht en privacy en het aanbrengen van groen. De zienswijzen zijn niet zo zwaarwegend dat geen medewerking aan het bestemmingsplan kan worden verleend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een uitvoerige weergave van de ingediende zienswijzen en de reacties 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 zienswijzen en de reacties 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 zogenoemde eisen van een goede ruimtelijke ordening. De op elkaar afgestemde plantoelichting, regels, verbeelding en vaststellingsrapport geven daar blijk van.

Het bestemmingsplan maakt een wenselijke ontwikkeling mogelijk. 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 en het vaststellingsrapport.

Het plangebied is deels particulier eigendom van Stichting Zuwe Zorg te Utrecht en deels van de gemeente Utrecht. De exploitatie (verhuur) van de woningen komt in handen van Stichting GroenWest. Het plangebied maakt onderdeel uit van de grondexploitatie 'Kern Vleuten', die door de gemeente Utrecht wordt gevoerd. Binnen het plangebied wordt een deel van het gemeentelijke perceel grond aan Stichting GroenWest verkocht. Met de verkoopopbrengst is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied begrepen gronden verzekerd en daarom is een exploitatieplan (als bedoeld in art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening) voor dit bestemmingsplan niet nodig. De economische haalbaarheid van het plan is voor rekening en risico van Stichting GroenWest. De kosten van de sloop en bouw worden door Stichting GroenWest gedragen. Ten aanzien van het bovenstaande is een overeenkomst inclusief planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 6.1 van het bestemmingsplan.

Uitvoering

Nadat de raad het bestemmingsplan en het vaststellingsrapport heeft vastgesteld, kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend. Bekendmaking van de gecoördineerde besluitvorming zal tegelijkertijd in één publicatie worden gepubliceerd.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- - bestemmingsplan en verbeelding (plankaart) inclusief bijlagen en vaststellingsrapport (3 sets en digitaal via nader aan te leveren hyperlink)

raadsbesluit**Gemeente Utrecht**

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO11.101738

Vergadering Commissie

Vergaderdatum 24 januari 2012

Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Vleuten

Besluit

- 1 de zienswijzen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals genoemd in het vaststellingsrapport, ongegrond te verklaren;
- 2 in te stemmen met het vaststellingsrapport en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 3 het bestemmingsplan Hindersteinlaan, Vleuten (NL.IMRO.0344.BPHINDERSTENLAANV.0401, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand NL.IMRO.0344.BPHINDERSTENLAANV.0401.dgn) vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier,

De burgemeester,