

## *voorstel aan de raad*

Opgesteld door        StadsOntwikkeling  
                              Sector Ontwikkeling  
                              Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk                SO 10.043236

Vergadering            Raad

Vergaderdatum        29 juni 2010

Jaargang en nummer   2010 – 78

---



# Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Arkansadreef

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

- 1     in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit bestemmingsplan Arkansadreef te verklaren en
- 2     het bestemmingsplan Arkansadreef gegeven beslispunt 1 vast te stellen.

N.B. Besluitpunt 2 is referendabel.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.

datum: 22 jun 2010

---

status: A

---

## *samenvatting*

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Opgesteld door     | StadsOntwikkeling<br>Sector Ontwikkeling<br>Stedenbouw & Monumenten |
| Kenmerk            | SO 10.043236                                                        |
| Vergadering        | Raad                                                                |
| Vergaderdatum      | 29 juni 2010                                                        |
| Jaargang en nummer | 2010 – 78                                                           |

---



# Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Arkansasdreef

### Raadsvoorstel:

- 1 in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit bestemmingsplan Arkansasdreef te verklaren en
- 2 het bestemmingsplan Arkansasdreef gegeven beslispunt 1 vast te stellen.

N.B. Besluitpunt 2 is referendabel.

---

### Argumenten

- 1.1 De ambtshalve wijzigingen geven aanleiding tot aanpassing van (de toelichting van) het bestemmingsplan.
- 2.1 Er is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.

*toelichting*

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Opgesteld door     | StadsOntwikkeling<br>Sector Ontwikkeling<br>Stedenbouw & Monumenten |
| Kenmerk            | SO 10.043236                                                        |
| Vergadering        | Raad                                                                |
| Vergaderdatum      | 29 juni 2010                                                        |
| Jaargang en nummer | 2010 – 78                                                           |

---



## Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Arkansasdreef

### Context

De gemeenteraad heeft op 17 december 2009 ingestemd met de ruimtelijk economische visie voor bedrijventerrein Overvecht (Jaargang 2009, nr. 153). De laatste jaren kampt het terrein met toenemende leegstand. Om dit tegen te gaan is een verruiming van functies wenselijk. Dit geeft een economische impuls aan het terrein en leidt tot nieuwe werkgelegenheid. In het licht van deze visie maakt dit bestemmingsplan de vestiging van de Dutch Health Tec Academy (DHTA) mogelijk. Dit is een opleidingscentrum voor gezondheidstechniek, dat wordt gevestigd in een al bestaande bedrijfsgebouw. Aangezien het geldend bestemmingsplan een onderwijsinstelling niet toestaat, is een wijziging van dat bestemmingsplan nodig.

### Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het perceel Arkansasdreef 17-23/St. Laurensdreef 20-22 op het bedrijventerrein Overvecht. De grenzen worden gevormd door de Arkansasdreef, de Arizonadreef en de St. Laurensdreef.

### Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de functie van onderwijs op het perceel mogelijk. Het wordt een opleidingscentrum ten behoeve van gezondheidstechniek. In het gebouw worden opleidingen en cursussen gegeven voor beroepen als opticiens en tandtechnicus. Naast het geven van opleidingen komt er ook een loopbaancentrum en een kenniscentrum. Het bestaande gebouw wordt niet uitgebreid. Wel krijgen de gevels een ander uiterlijk en vindt intern een verbouwing plaats om de onderwijsfuncties mogelijk te maken.

### Voorgeschiedenis

Het ontwerpbestemmingsplan heeft t/m 22 april 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

### Vervolgprocedure

De school moet op 1 september 2010 opengaan. Het is daarom noodzakelijk dat het bestemmingsplan vòòr de zomer van 2010 wordt vastgesteld door de raad.

## toelichting



**Gemeente Utrecht**

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Opgesteld door     | StadsOntwikkeling<br>Sector Ontwikkeling<br>Stedenbouw & Monumenten |
| Kenmerk            | SO 10.043236                                                        |
| Vergadering        | Raad                                                                |
| Vergaderdatum      | 29 juni 2010                                                        |
| Jaargang en nummer | 2010 – 78                                                           |

---

Herziening van het totale bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Overvecht  
Voor het gehele bedrijventerrein wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt ter uitvoering van de vastgestelde ruimtelijk-economische visie. Dit deelbestemmingsplan loopt daarop vooruit vanwege de vereiste spoed door de opening op 1 september 2010. Het nieuwe bestemmingsplan voor het hele bedrijventerrein wordt naar verwachting ook in 2010 vastgesteld.

### Argumenten

#### 1.1 *De amtbshalve wijzigingen geven aanleiding tot aanpassing van (de toelichting van) het bestemmingsplan.*

Tijdens de terinzagelegging en de periode daarna is een aantal wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan om het bestemmingsplan beter leesbaar te maken en een aantal zaken beter te motiveren.

#### Bodem

Het is niet toegestaan een gevoelige bestemming zoals een school te realiseren op gronden die verontreinigd zijn. Daarom is onderzoek nodig naar de bodemkwaliteit. Deze verplichting geldt op basis van de Wet ruimtelijke ordening (in het kader van de goede ruimtelijke ordening) en vloeit ook voort uit artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (het zorgvuldigheidsbeginsel). Het onderzoek naar de bodem van 8 maart 2010 is door de gemeente als onvoldoende bevonden. Er is immers geen historisch onderzoek gedaan en door de aanwezige scheuren in de vloer kan de bodem verontreinigd zijn. Uit het nader onderzoek van 19 april 2010 blijkt dat de locatie onverdacht is en nader onderzoek door middel van boringen daarom niet nodig is. De gemeente is van mening dat er wel een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is, gelet op de gevoelige bestemming (school) en vanwege het feit dat een gedempte sloot en de naastgelegen garage de locatie als verdacht zijn aan te merken. Door het bijzondere samenwerkingstraject dat de gemeente samen met de eigenaar heeft opgezet om te zorgen dat de school per 1 september 2010 open kan en het mogelijke risico, ook al is dat erg klein, is nader onderzoek door middel van het verrichten van boringen zeer wenselijk. De aanvrager zal daarom worden verzocht dit alsnog te doen vóór vaststelling van het bestemmingsplan. In een brief heeft de aanvrager verklaard het onderzoek alsnog te zullen doen. In het kader van de afweging inzake de goede ruimtelijke ordening kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. De risico's op mogelijke verontreiniging



## toelichting

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Opgesteld door     | StadsOntwikkeling<br>Sector Ontwikkeling<br>Stedenbouw & Monumenten |
| Kenmerk            | SO 10.043236                                                        |
| Vergadering        | Raad                                                                |
| Vergaderdatum      | 29 juni 2010                                                        |
| Jaargang en nummer | 2010 – 78                                                           |



zijn namelijk erg klein en sanering, indien er toch verontreiniging wordt aangetroffen, is vrijwel zeker niet aan de orde. Met het doen van nader verkennend bodemonderzoek via boringen zou verontreiniging kunnen worden aangetroffen. De kans hierop is echter zeer klein. Bovendien voorkomt de aangelegde nieuwe dichte vloer op de begane grond van de school hoogstwaarschijnlijk vrijwel alle blootstelling aan de mogelijke verontreiniging.

### Geluid

Het uitgevoerde geluidsonderzoek van 8 maart 2010 is als onvoldoende beoordeeld: het voldoet niet voor beoordeling van inpasbaarheid en moet worden aangepast en uitgebreid. Ook de belasting van omliggende bedrijven zoals drukkerij Gezang Enveloppen en autobedrijf Stam is onvoldoende onderzocht. Daarom is aanvullend onderzoek gedaan (zie rapport dd 6 mei 2010). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluideisen uit het Activiteitenbesluit vanwege Gezang en Stam worden overschreden. Ook de binneneis uit het Bouwbesluit ten aanzien van de klaslokalen wordt overschreden. Er zijn maatregelen nodig om aan deze eisen te voldoen: het plaatsen van een geluiddemper op het gebouw van Gezang (Gezang wil daaraan meewerken), verbetering van de geluidwering van de verdiepingvloer en het inpakken van de staalconstructie boven de verdiepingvloer. Verdere aanvullende maatregelen zijn niet uitgesloten.

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast en de bovengenoemde onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan. De regels en verbeelding zijn ongewijzigd.

### 2.1 *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 en verbeelding geven hier blijk van.

### Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal Stadsontwikkeling zorgdragen voor de verdere afhandeling van het bestemmingsplan. Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen personen die tegen het deel van het plan dat gewijzigd is vastgesteld beroep instellen. Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad

## *toelichting*

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Opgesteld door     | StadsOntwikkeling<br>Sector Ontwikkeling<br>Stedenbouw & Monumenten |
| Kenmerk            | SO 10.043236                                                        |
| Vergadering        | Raad                                                                |
| Vergaderdatum      | 29 juni 2010                                                        |
| Jaargang en nummer | 2010 – 78                                                           |

---



van State. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt dan opgeschort totdat een uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening. De uitspraak op voorlopige voorziening kan circa 3 maanden duren. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet uitspraak over de ingediende beroepschriften binnen één jaar na afloop van de beroepstermijn.

Eerdere besluitvorming  
collegebesluit start vaststellingsprocedure van 9 maart 2010

## raadsbesluit

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Opgesteld door     | StadsOntwikkeling<br>Sector Ontwikkeling<br>Stedenbouw & Monumenten |
| Kenmerk            | SO 10.043236                                                        |
| Vergadering        | Raad                                                                |
| Vergaderdatum      | 29 juni 2010                                                        |
| Jaargang en nummer | 2010 – 78                                                           |

---



## Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Arkansasdreef

### Besluit

- 1 in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit bestemmingsplan Arkansasdreef te verklaren en
  - 2 het bestemmingsplan Arkansasdreef gegeven beslispunt 1 vast te stellen.
- N.B. Besluitpunt 2 is referendabel.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ..... 29 JUN 2010

De griffier,

De burgemeester,

