

voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk 11.076944

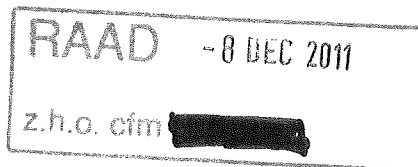
Vergadering Raad

Vergaderdatum 8 december 2011

Jaargang en nummer 2011 - 125



Gemeente Utrecht



Vaststelling bestemmingsplan Bruisdreef

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

- 1 het vaststellingsrapport tot integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling te verklaren, en hiermee tevens de zienswijzen 1 tot en met 6 ongegrond en de zienswijze van reclamant 7 deels gegrond te verklaren en
- 2 het bestemmingsplan Bruisdreef vast te stellen, inclusief de ondergrond met nummer NL.IMRO.0344.BPBRUISDREEF-0401.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel

datum: 11 okt 2011

status: A

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	11.076944
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	8 december 2011
Jaargang en nummer	2011 - 125



Vaststelling bestemmingsplan Bruisdreef

Raadsvoorstel:

- 1 het vaststellingsrapport tot integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling te verklaren, en hiermee tevens de zienswijzen 1 tot en met 6 ongegrond en de zienswijze van reclamant 7 deels gegrond te verklaren en
 - 2 het bestemmingsplan Bruisdreef vast te stellen, inclusief de ondergrond met nummer NL.IMRO.0344.BPBRUISDREEF-0401.
-

Argumenten

- 1.1 Het vaststellingsrapport gaat gemotiveerd in op de zeven ingediende zienswijzen.
- 2.1 Het bestemmingsplan maakt de gewenste herontwikkeling op de locatie Bruisdreef mogelijk.
- 2.2 Participatie bij de NvU heeft geleid tot aanpassing van de plannen.

Kanttekeningen

- 2.1 Bewoners aan de Bruisdreef houden bezwaren tegen de nieuwbouw.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	11.076944
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	8 december 2011
Jaargang en nummer	2011 – 125



Vaststelling bestemmingsplan Bruisdreef

Context

Aanleiding

Op 3 oktober 2002 is het Masterplan huisvesting Voortgezet Onderwijs door uw raad (Jaargang 2002, nr. 191) vastgesteld. Eén van de onderdelen was de verhuizing van de ISK-school (ISK = Internationale Schakelklassen), gevestigd op het perceel Bruisdreef 21, naar een andere locatie. In maart 2008 is voor de verdere ontwikkeling van de locatie Bruisdreef de Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Het bestemmingsplan is uitgewerkt op basis van deze nota, maar wijkt er op een aantal onderdelen af. De belangrijkste punten zijn de toename van het aantal woningen van 90 naar 117 en de bebouwing buiten de oorspronkelijke bebouwingsgrens. Redenen hiervoor zijn het zich terugtrekken van twee ontwikkelaars én de ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook de reacties van omwonenden op de NvU hebben tot aanpassingen geleid. Ten eerste acht de nieuwe ontwikkelaar de oorspronkelijke woningen veel te groot en daarom economisch niet haalbaar. Daarom zijn nu kleinere woningen gepland bij een nagenoeg gelijkblijvende omvang van de bebouwing; alleen de breedte van de gebouwen is drie meter toegenomen. Ten tweede heeft de toename van het aantal woningen tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen vergroot moest worden. Er komt nu niet meer één parkeerbak met daarop drie gebouwen, maar voor elke toren wordt een eigen, aparte parkeervoorziening gebouwd. De toename van het aantal woningen en parkeerplaatsen zou leiden tot de bouw van één grote massieve bak, waarbij de woongebouwen ook dicht op elkaar zouden staan. De realisering van drie aparte bakken is positief voor het doorzicht vanaf de Bruisdreef, omdat het groen tussen de gebouwen doorloopt. De drie bakken nemen wel meer ruimte in dan in de NvU was voorzien. Daarnaast zal er door de toename van het aantal woningen ook een toename van bezoekersparkeerplaatsen nodig zijn. In de NvU was voorzien in langsparkeren langs beide zijden van de Bruisdreef. Dit is gewijzigd in één zijde langsparkeren en aan de andere zijde dwarsparkeren. Op deze wijze kan aan de parkeernorm worden voldaan. De opdeling in drie verschillende voorzieningen leidt ertoe dat er twee entrees komen. Ook zijn er twee woongebouwen gedraaid, waardoor er meer doorkijk is tussen de gebouwen richting Brailledreef.

Doel

De doelstelling van dit bestemmingsplan is de bouw van 117 woningen, met halfverdiepte parkeergarages en de herinrichting van de openbare ruimte in het gebied planologisch-juridisch mogelijk te maken.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	11.076944
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	8 december 2011
Jaargang en nummer	2011 – 125



Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Overvecht. De grens van het gebied wordt globaal gevormd door de Brailledreef, de Zamenhofdreef, de Bruidsdreef en de Taagdreef. Het plangebied is circa 1,4 ha groot.

Overige informatie

Het bestemmingsplan wordt gecoördineerd behandeld met:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen van drie woontorens met parkeergarages (HZ_WABO-10-01387);
- de omgevingsvergunning voor het realiseren van twee in- uitritten ten behoeve van de parkeergarages onder de gebouwen (HZ-WABO-11-03601) en;
- het besluit hogere waarden (HW1041).

Argumenten

1.1 *Het vaststellingsrapport gaat gemotiveerd in op de zeven ingediende zienswijzen.*

Het ontwerpbestemmingsplan Bruidsdreef, met de gecoördineerde ontwerpbesluiten, heeft vanaf 26 mei 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er zeven zienswijzen ingediend afkomstig van bewoners aan de Bruidsdreef. De zienswijzen 1 tot en met 6 leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan en zijn ongegrond. De zienswijze van reclamant 7 zorgt wel voor een kleine aanpassing van de toelichting. In paragraaf 2.3.10 stond nog vermeld dat er één inrit werd gesitueerd aan de Bruidsdreef. Deze informatie is verouderd, er worden geen inritten gesitueerd aan de Bruidsdreef. Er komt één inrit aan de Taagdreef en één inrit aan de Charmantedreef. Dit is aangepast in het voorliggende plan.

2.1 *Het bestemmingsplan maakt de gewenste herontwikkeling op de locatie Bruidsdreef mogelijk.*

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de gestelde beleidskaders. In het gebiedsplan Spoorzone is voor deze locatie gekozen voor stedelijk wonen. Dit is in lijn met de Structuurvisie Utrecht en de ruimtelijke visie Overvecht.

De locatie is aantrekkelijk voor een woonfunctie vanwege de vrije ligging, het groen, de ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen en de nabijheid van de binnenstad. Het bestemmingsplan maakt de bouw van drie woontorens van acht bouwlagen mogelijk. In totaal bieden de torens ruimte voor bijna 120 woningen (tweederde huur- en eenderde koopwoningen.)

Bij de herstructurering in Overvecht wordt gestreefd naar meer diversiteit in het

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	11.076944
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	8 december 2011
Jaargang en nummer	2011 – 125



woningaanbod, deze ontwikkeling draagt hier aan bij. De woningen zijn met name geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens (senioren en starters).

Voor deze ontwikkeling is een grondexploitatie vastgesteld met een positief saldo. De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar.

2.2 Participatie bij de NvU heeft geleid tot aanpassing van de plannen.

Naar aanleiding van participatie zijn de plannen voor de Bruidsdreef aangepast. De belangrijkste inspraakreacties waar rekening mee is gehouden zijn:

- de opdeling van parkeergarages, in plaats van één grote garage komen er drie losse garages;
- de ingangen van de parkeergarages worden verplaatst zodat bewoners van de Bruidsdreef zo min mogelijk hinder ervaren;
- waar mogelijk is de afstand tussen de nieuwbouw en woningen aan de Bruidsdreef vergroot.

Deze wijzigingen zijn vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan.

Kanttekeningen

2.1 Bewoners aan de Bruidsdreef houden bezwaren tegen de nieuwbouw.

Tijdens de planontwikkeling is er regelmatig overleg geweest met omwonenden over zowel de Nota van Uitgangspunten als over het schetsplan voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit heeft de bezwaren van de bewoners aan de Bruidsdreef met name tegen de hoogte van de appartementenblokken echter niet weggenomen.

Tijdens de vaststelling van de NvU zijn er toezeggingen gedaan over de betrokkenheid van omwonenden bij de inrichting van de openbare ruimte. Dit is gebeurd en heeft geleid tot een aantal punten waar specifiek rekening mee is gehouden in de uitwerking:

- de situering van de afvalcontainers;
- de plaatsing van meer bomen tussen de bestaande en nieuwe bebouwing en
- de plaatsing van heesters om te voorkomen dat het licht van koplampen van auto's die uit de parkeergarage komen niet in de tegenoverliggende woningen aan de Bruidsdreef schijnen.

Uitvoering

Het vaststellen van het bestemmingsplan en de besluitvorming over gecoördineerde

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	11.076944
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	8 december 2011
Jaargang en nummer	2011 – 125



vergunningen en het hogere waardenbesluit, wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen. Het komt ter inzage te liggen bij de Balie Bouwen Wonen en Ondernemen van StadsOntwikkeling, het Informatiecentrum Gemeente Utrecht en het Wijkbureau Overvecht. Ook zullen de stukken digitaal beschikbaar zijn.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- bestemmingsplan en verbeelding (plankaart) inclusief bijlagen;
- vaststellingsrapport;
- link naar het bestemmingsplan en
- lijst met reclamanten

Eerdere besluitvorming

- In maart 2008 is de Nota van Uitgangspunten inclusief de grondexploitatie voor de ontwikkeling van de locatie Bruisdreef vastgesteld.
- Op 15 maart 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk 11.076944

Vergadering Raad

Vergaderdatum 8 december 2011

Jaargang en nummer 2011 – 125



Gemeente Utrecht

Vaststelling bestemmingsplan Bruisdreef

Besluit

- 1 het vaststellingsrapport tot integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling te verklaren, en hiermee tevens de zienswijzen 1 tot en met 6 ongegrond en de zienswijze van reclamant 7 deels gegrond te verklaren en
- 2 het bestemmingsplan Bruisdreef vast te stellen, inclusief de ondergrond met nummer NL.IMRO.0344.BPBRUIDSREEF-0401.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ...8 DEC 2011

De griffier,

De burgemeester,

