

voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO.11.024914

Vergadering Raad

Vergaderdatum 7 april 2011

Jaargang en nummer 2011 – 45



Gemeente Utrecht

RAAD -7 APR 2011

z.h.o. cfm

Bestemmingsplan Castellum Novum, De Meern

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

- 1 de zienswijzen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan op één punt, in casu dat van het aanvullen van de begripsbepaling, gegrond en de overige ongegrond te verklaren;
- 2 het vaststellingsrapport vast te stellen en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 3 het bestemmingsplan Castellum Novum (NL.IMRO.0344.BPCASTELNOVUMDEM-0401.dgn waarbij voor de ondergrond gebruikt is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn) conform het vaststellingsrapport gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

Wethouder Bosch heeft de volgende toezeggingen gedaan:

- * voorafgaand aan de raadsvergadering, wordt de raad geïnformeerd over de verkeerssituatie bij de Meernbrug. Uiterlijk in mei 2011 laat hij de commissie weten hoe de tijdelijke situatie vormgegeven zal worden;
- * voorafgaand aan de raadsvergadering wordt de raad geïnformeerd over hoe een en ander zich verhoudt tot de integraliteit van de bestemmingsplannen, o.a. de verkeerssituatie in de tijdelijke en definitieve situatie;
- * de wethouder onderzoekt of de hoogte van de muur van 4,5 meter in het plan teruggebracht zou kunnen worden naar 3,5 meter en informeert de raad daarover voorafgaand aan de raadsvergadering;
- * de wethouder onderzoekt of de ruimte tussen de muur en de tuinen vergroot kan worden en informeert de raad daarover voorafgaand aan de raadsvergadering en
- * informeert de raad voorafgaand aan de raadsvergadering over welke

voorstel aan de raad

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO.11.024914
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	7 april 2011
Jaargang en nummer	2011 – 45



veranderingen er zijn ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten.

datum: 15 mrt 2011

status: B

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO.11.024914
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	7 april 2011
Jaargang en nummer	2011 – 45



Bestemmingsplan Castellum Novum, De Meern

Raadsvoorstel:

- 1 de zienswijzen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan op één punt, in casu dat van het aanvullen van de begripsbepaling, gegrond en de overige ongegrond te verklaren;
 - 2 het vaststellingsrapport vast te stellen en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
 - 3 het bestemmingsplan Castellum Novum (NL.IMRO.0344.BPCASTELNOVUMDEM-0401.dgn waarbij voor de ondergrond gebruikt is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn) conform het vaststellingsrapport gewijzigd 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.
- 3.2 De wijzigingen zijn ondergeschikt van aard.

Kantttekeningen

- 3.1 Bestemmingsplan wijkt op enkele onderdelen af van de NvU.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO.11.024914
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	7 april 2011
Jaargang en nummer	2011 – 45



Bestemmingsplan Castellum Novum, De Meern

Context

TBF projectontwikkeling heeft op 11 december 2008 een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend. Het verzoek betreft het bouwen van een appartementengebouw met commerciële ruimten en een gebouwde parkeervoorziening na het slopen van de bestaande bebouwing. Vanwege de strijdigheid met het huidige (verouderde) bestemmingsplan kan er medewerking aan dit plan worden verleend na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen aan de Castellumlaan in De Meern, direct ten noorden van de Nederlands Hervormde kerk aan de Zandweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door woningen aan de Castellumlaan en een binnenterrein met autoboxen, aan de oostzijde door de woningen aan de Hoge Woerd, aan de zuidzijde door de kerk en de Zandweg en aan de westzijde door de Castellumlaan. Doel van het bestemmingsplan Castellum Novum is de realisering van detailhandel, dienstverlening, horeca en appartementen mogelijk te maken op de locatie van het huidige restaurant Castellum Novum.

Voorgeschiedenis

In De Meern ontbreekt een echt dorps hart. Na diverse studies is gebleken dat het noodzakelijk is de bestaande winkelfuncties van het Mereveldplein te verplaatsen naar de kern van het dorp. Een concentratie met een beperkte uitbreiding van het winkelbestand is noodzakelijk om het kernwinkelapparaat van De Meern een volwaardige functie te laten vervullen naast de verschillende winkelcentra in Utrecht West. De kruising Leidsche Rijn–Meerndijk is van oudsher een plek waar handel gedreven werd. De realisatie van een winkelcentrum op deze locatie betekent ook dat De Meern op deze locatie weer een echte dorpskern krijgt.

In het centrum van De Meern is een aantal parallelle ontwikkelingen gaande zodat een nieuw hart ontstaat. Gezamenlijk vormen deze ontwikkelingen centrumplan De Meern. Het betreft hier:

- centrumplan De Meern van de BON-groep;
- herontwikkeling van de locatie Castellum Novum;
- herontwikkeling van de locatie Rhenomare en Van den Brandhof (hoek Meerndijk/Rijksstraatweg);
- inrichting van de openbare ruimte Castellumlaan–Meerndijk en een gedeelte van

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO.11.024914
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	7 april 2011
Jaargang en nummer	2011 – 45



de Rijksstraatweg.

Ter voorbereiding van de planontwikkeling voor het plan Castellum Novum is een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. De NvU is voor inspraak ter inzage gelegd. Op 8 april 2008 hebben wij het twee-kolommenstuk (waarin de inspraakreacties zijn beantwoord) en de NvU vastgesteld.

Het ingediende verzoek om wijziging van het bestemmingsplan is in hoofdlijnen in overeenstemming met de uitgangspunten van de NvU (zie de kanttekeningen). Het ingediende plan is door de verschillende vakafdelingen van StadsOntwikkeling akkoord bevonden en heeft geleid tot bijgaand bestemmingsplan.

Proces bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken (van 15 april tot en met 26 mei 2010) voor zienswijzen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zeven zienswijzen tegen het plan ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgaand vaststellingsrapport.

Financieel

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van het bestemmingsplan. Vanwege de afgesloten anterieure exploitatie-overeenkomst wordt er geen exploitatieplan vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Argumenten

1.1 *De zienswijzen zijn niet zwaarwegend.*

De zienswijzen zijn niet zo zwaarwegend dat geen medewerking aan het bestemmingsplan kan worden verleend. Voor een uitvoerige weergave van de ingediende zienswijzen en de reactie 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 zienswijze en de reactie daarop wordt verwezen naar het bijgevoegde vaststellingsrapport.

3.1 *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, verbeelding en vaststellingsrapport geven

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO.11.024914
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	7 april 2011
Jaargang en nummer	2011 – 45



daar blijkt van.

Het bestemmingsplan maakt een wenselijke ontwikkeling mogelijk. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten. 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.

3.2 *De wijzigingen zijn ondergeschikt van aard.*

De voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op een op te nemen begripsbepaling en de onbedoeld opgenomen kantoormogelijkheid. Ook is de plantekst aangepast aan de Waboterminologie. Vanwege het nieuwe verkeersmodel en het gewijzigde snelheidsregime zijn het luchtonderzoek en het akoestisch onderzoek geactualiseerd en als nieuwe bijlagen toegevoegd; de toelichting is eveneens op deze aspecten gewijzigd. Naar aanleiding van zienswijzen is een bezonningsonderzoek uitgevoerd en toegevoegd. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar het vaststellingsrapport onder deel II "overzicht van wijzigingen in het bestemmingsplan".

Kanttekeningen

3.1 *Bestemmingsplan kijkt op enkele onderdelen af van de NvU.*

De plannen zijn in hoofdlijn in overeenstemming met de Nota van Uitgangspunten, er zijn alleen enkele beperkte afwijkingen die passen binnen de ruimtelijke structuur.

In de Nota van Uitgangspunten zijn krappe grenzen voor het bebouwingsvlak gehanteerd om geen beperking te vormen voor de inrichting van de openbaar gebied. Op het moment dat de Nota van Uitgangspunten werd opgesteld was er nog geen duidelijkheid over de inrichting van het openbaar gebied voor het centrum. Nu de planontwikkeling verder is, is gebleken dat (beperkte) overschrijdingen van de rooilijnen samengaan met een goede inrichting van het openbaar gebied. Door aan de zijde van de Castellumlaan plaatselijk meer naar de weg toe bouwen wordt de toegang naar het plein geaccentueerd. Aan de Zandweg, ter plaatse van de kerk zorgen verspringingen in de gevellijn ervoor dat de individualiteit van de verschillende delen van het gebouw beter tot uitdrukking komt in het straatbeeld.

Om de toegang naar de parkeervoorziening mogelijk te maken zal een hellingbaan/toerit worden aangelegd. De hellingbaan/toerit is voor een voor een deel gesitueerd op een plek die in de 'Uitgangspuntenkaart Castellum Novum' is aangeduid als buitenruimte. Ter plaatse van de hellingbaan/toerit tot de gebouwde parkeervoorziening zal een geluidwerende constructie

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO.11.024914
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	7 april 2011
Jaargang en nummer	2011 – 45



moeten worden aangebracht.

De plannen zijn afgestemd met de supervisor voor het centrumplan De Meern, die op basis van het beeldkwaliteitsplan de samenhang tussen alle bouwplannen ten aanzien van hoogte, positie en architectuur waarborgt.

Uitvoering

Nadat de raad het bestemmingsplan en het vaststellingsrapport heeft vastgesteld, wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan aan de inspectie ruimtelijke ordening en de provincie voorgelegd. Daarna zal de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan worden bekendgemaakt.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- Bestemmingsplan Castellum Novum
- Vaststellingsrapport Castellum Novum
- Verbeelding bestemmingsplan Castellum Novum
- Bijlagen met digitale link bijlagen
- Lijst van namen insprekers (niet voor internetpublicatie)

Eerdere besluitvorming

Op 8 april 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders de Nota van Uitgangspunten 'Castellum Novum' vrijgegeven voor inspraak. Op 28 oktober 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders de reactienota en de aangepaste Nota van Uitgangspunten vastgesteld.

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO.11.024914

Vergadering Raad

Vergaderdatum 7 april 2011

Jaargang en nummer 2011 - 45



Bestemmingsplan Castellum Novum, De Meern

Besluit

- 1 de zienswijzen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan op één punt, in casu dat van het aanvullen van de begripsbepaling, gegrond en de overige ongegrond te verklaren;
- 2 het vaststellingsrapport vast te stellen en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 3 het bestemmingsplan Castellum Novum (NL.IMRO.0344.BPCASTELNOVUMDEM-0401.dgn waarbij voor de ondergrond gebruikt is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn) conform het vaststellingsrapport gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op7 APR 2011

De griffier,

De burgemeester,