

Bestemminsplan De Trip, Tolsteeg

Nota vooroverleg

1. Inleiding

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het ontwerpbestemmingsplan De Trip, Tolsteeg toegezonden naar de overlegpartners. Met ingang van 20 november 2012 is aan de overlegpartners de mogelijkheid geboden op het plan te reageren. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)
2. Kamer van Koophandel
3. Veiligheidsregio Utrecht
4. Wijkraad Zuid

2. Samenvatting en beantwoording overlegreacties

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)

1. Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan en verzoekt enkele aandachtspunten toe te voegen aan de plantoelichting.

Reactie:

Aan het verzoek is tegemoet gekomen door verwerking van de aanvullingen in de plantoelichting.

2. Kamer van Koophandel

1. Verwezen wordt naar de ruimtelijke visie uit 2006 waarin Rotsoord vooral een binnenstedelijk bedrijventerrein is. In de plantoelichting wordt daarop niet ingegaan, maar de Kamer van Koophandel vindt dat het bestemmingsplan daaraan getoetst moet worden.

Reactie:

Op 22 maart 2012 heeft de raad van de gemeente Utrecht het SPvE vastgesteld. In paragraaf 3.2.1 van het SPvE is onderzocht in hoeverre de ontwikkeling van de woningen op Rotsoord vorm kan krijgen binnen de Visie Rotsoord (2006). Daaruit is gebleken dat het gedachtegoed achter de visie weliswaar standhoudt in het initiatief, maar dat de letterlijke vertaling ervan in een bouwvenelop op enkele punten afwijkt van de visie. Met vaststelling van het SPvE heeft de gemeenteraad ingestemd met deze afwijkingen. Het SPvE is sindsdien het beleidsmatige toetsingskader van dit bestemmingsplan.

2. Er wordt aandacht gevraagd voor de parkeernorm. De parkeerdruk in het gebied is hoog en deze wordt verhoogd door de beoogde ontwikkeling. De Kamer van Koophandel vindt dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening wordt gehouden met de overlast voor ondernemers in het gebied, ondanks de toezegging dat aan de parkeerbehoefte vooral wordt voldaan in de aan te leggen parkeergarage.

Reactie:

Wij verwijzen naar paragraaf 4.2.3 van de bestemmingsplantoelichting, waarin wordt ingegaan op de met het voorzien van voldoende parkeercapaciteit voor de ontwikkeling samenhangende parkeerbehoefte. Daarin wordt voldaan aan het nieuwe parkeerbeleid, dat

naar verwachting in het voorjaar van 2013 vastgesteld zal worden. Er zullen voldoende parkeerplaatsen beschikbaar komen voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

3. De Kamer van Koophandel merkt op dat in het bestemmingsplan niet is bepaald wat voor commerciële ruimten worden toegelaten. Voorts wordt verzocht rekening te houden met de hoge leegstand op de kantorenmarkt en in de detailhandel.

Reactie:

In artikel 3.1 van de planregels is vermeld welke soorten commerciële voorzieningen zijn toegelaten en in artikel 3.4.2 is voor deze functies een maximum oppervlak per functie en per vestiging geregeld. Het oppervlak kantoor mag niet meer bedragen dan 500 m² bvo en voor detailhandel geldt een maximum van 125 m² bvo. Detailhandel is nevens geschikt aan één horecavestiging. Horeca is beperkt tot een maximum van 520 m² bvo. Een groothandelsbedrijf is beperkt tot een maximum van 325 m² bvo. Het bestemmingsplan regelt dus wel welke commerciële ruimten worden toegelaten, bovendien zijn de oppervlakten dusdanig beperkt dat van marktverstoring geen sprake kan zijn.

3. Veiligheidsregio Utrecht

1. Geconstateerd wordt dat het plangebied alleen in het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor ligt en het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. De Veiligheidsregio ziet daarom geen aanleiding om aanvullende beheersmaatregelen te adviseren. Ten behoeve van enkele uitvoeringsaspecten (bluswater, bereikbaarheid) worden richtlijnen genoemd.

Reactie:

Van de opmerkingen wordt kennis genomen, de uitvoeringsaspecten wordt betrokken in de verdere bouwplanuitwerking.

4. Wijkraad Zuid

1. De Wijkraad verwijst naar de verschillende inzichten over de invulling van het gebied die zijn uitgewisseld in het kader van het SPvE, maar geeft aan het herhalen van discussies niet zinvol te achten. De Wijkraad refereert voorts aan de eis dat het plangebied tussen de Helling en Heuveloord doorwaadbaar wordt voor voetgangers. De Wijkraad stelt voor om naast voetgangers dit gebied ook doorwaadbaar te maken voor fietsers.

Reactie:

Met waardering wordt kennis genomen van de constructieve houding van de Wijkraad. Het bestemmingsplan staat toegankelijkheid en bereikbaarheid voor fietsers niet in de weg, maar bij de verdere bouwplanuitwerking zal moeten worden onderzocht of en hoe hieraan uitvoering kan worden gegeven.