

voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.069385

Vergadering Raad

Vergaderdatum 10 mei 2012

Jaargang en nummer 2012 – 34



Vaststelling bestemmingsplan Groeneweg Midden

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

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport en dit tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te maken;
- 2 de zienswijzen van de reclamanten ongegrond te verklaren en
- 3 het bestemmingsplan Groeneweg Midden (NL.IMRO.0344.BPGROENEWEGMIDDEN-0401, waarbij gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland, als vervat in bestand NL.IMRO.0344.BPGROENEWEGMIDDEN-0401.dgn) ongewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel. Tijdens de raadsvergadering zal worden volstaan met stemverklaringen.

datum: 24 apr 2012

status: A

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.069385
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	10 mei 2012
Jaargang en nummer	2012 – 34



Vaststelling bestemmingsplan Groeneweg Midden

Raadsvoorstel:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport en dit tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te maken;
 - 2 de zienswijzen van de reclamanten ongegrond te verklaren en
 - 3 het bestemmingsplan Groeneweg Midden (NL.IMRO.0344.BPGROENEWEGMIDDEN-0401, waarbij gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland, als vervat in bestand NL.IMRO.0344.BPGROENEWEGMIDDEN-0401.dgn) ongewijzigd vast te stellen.
-

Argumenten

- 1.1 Het vaststellingsrapport bevat de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.
- 2.1 De ingekomen zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.
- 3.1 De in het vaststellingsrapport weergegeven motivering geeft blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen en van een goede ruimtelijke ordening.
- 3.2 Het bestemmingsplan is financieel en economisch uitvoerbaar.

Kanttekeningen

- 2.1 Klankbordgroep en klankbordgroepleden hebben uitgebreide zienswijzen ingediend.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.069385
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	10 mei 2012
Jaargang en nummer	2012 – 34



Vaststelling bestemmingsplan Groeneweg Midden

Context

Ligging en begrenzing plangebied.

Het plangebied ligt in de wijk Lombok en is globaal gelegen tussen de Groeneweg, de Laan van Nieuw Guinea, de Oude Rijn en de Vleutenseweg (hierna: Groeneweg-Midden).

Doel van het bestemmingsplan.

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken. De ontwikkeling betreft de nieuwbouw van 6000m2 detailhandel, 139 woningen en een Jongerenactiviteitencentrum. De huidige opstallen worden gesloopt.

Ontwikkelaar Multi Vastgoed heeft een verzoek ingediend tot coördinatie en een aanvraag om bouwvergunning, sloopvergunning, inritvergunning en velvergunning ingediend. Het verzoek tot coördinatie houdt in dat een aantal benodigde vergunningen en procedures voor dit project tegelijk wordt doorlopen.

Coördinatieregeling.

Artikel 3.30 van de Wet op de 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 tervisieleggen van de plannen, tegelijkertijd plaatsvindt. De aanvrager heeft op grond van de Coördinatieverordening verzocht om, naast het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan, ook de volgende procedures gecoördineerd te behandelen:

- reguliere bouwvergunning voor het bouwen van 91 (gestapelde) woningen, winkels, een jongerencentrum en een parkeerdek met bijbehorende voorzieningen (o.a. parkeerplaatsen) (BV21003731);
- reguliere bouwvergunning voor het bouwen van 48 (gestapelde) woningen met bijbehorende voorzieningen en opties (BV21005267);
- sloopvergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing ten behoeve van het realiseren van winkels en appartementen (BV21004300);
- uitritvergunning aan de Groeneweg voor het geprojecteerde parkeerdek en parkeerterrein (SW10.063198);

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.069385
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	10 mei 2012
Jaargang en nummer	2012 – 34



- velvergunning voor het vellen van elf bomen (SW10.009528);
- een ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde ("ontheffing") als bedoeld in hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder. Dit in verband met de overschrijding van de toelaatbare geluidsbelasting ("voorkeursgrenswaarde") ten gevolge van het wegverkeer. Het ontwerpbesluit betreft meerdere woningen in het plangebied.

Planologisch kader.

Voor dit gebied vigeert, het bestemmingsplan Lombok e.o. In het bestemmingsplan Lombok e.o. is in paragraaf 4.3 ingegaan op deze ontwikkeling. Omdat ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan Lombok e.o. nog onvoldoende duidelijkheid was over de ontwikkeling Groeneweg Midden, hebben wij besloten deze ontwikkeling niet mee te nemen in het bestemmingsplan Lombok e.o. Voor de nieuwe bebouwing in het Groeneweg Midden gebied is daarom een bestemmingsplanherziening nodig.

Overzicht voorgaande fasen:

- 14 juli 2009 collegebesluit dat het plan voldoende basis biedt voor vervolgtraject;
- september 2009 bespreking in raadsinformatieavond en raadscommissie;
- de volumes van de bebouwing en functies zijn door ons college bepaald en door uw raadscommissie bekrachtigd. Tijdens de commissievergadering van 22 september 2009 is een aantal uitgangspunten, waaronder de bouwvolumes, uit de commissiebrief van 16 juli 2009 vastgesteld;
- vanaf 17 december 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan geudrende zes weken ter inzage gelegen;
- in maart 2011 is door ons besloten dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd mag worden;
- het bestemmingsplan heeft, tezamen met de gecoördineerde besluiten, met ingang van 17 maart tot 27 april 2011 ter inzage gelegen.

Voorgeschiedenis en participatie

Al enige jaren wordt er door verschillende partijen gewerkt aan een herontwikkelingsplan van het Groenewegterrein. In de eerste helft van 2006 hebben Multi-Vastgoed en AM Wonen een plan ingediend en is dit aan bewoners voorgelegd. Dit gemeente heeft in 2006 veel negatieve reacties ontvangen op dat plan; ook is het bewonerscomité "Klein en Fijn Groenewegterrein" opgericht. De buurt heeft aangegeven dat het comité hen vertegenwoordigde. In de tweede helft van 2007 hebben ateliersessies plaatsgevonden, waarna een gezamenlijk plan is gemaakt. Dit plan bleek echter financieel niet haalbaar. Vervolgens is opnieuw overleg gestart tussen gemeente en ontwikkelaars over de

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.069385
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	10 mei 2012
Jaargang en nummer	2012 – 34



financiële kaders. Hierbij zijn afspraken gemaakt over uitbreiding van het plangebied met de Hammam en het voormalige politiebureau, over het programma en over de inbrengwaarde van het gemeentelijk vastgoed. Op basis hiervan en de input uit de ateliersessies heeft de ontwikkelaar een nieuw plan gemaakt.

Belangrijke kenmerken van dit plan zijn:

- 6.000m² bvo aan commerciële ruimte in plaats van 7300m² bvo;
- ca. 100 tot 130 appartementen in overwegend drie lagen op de winkelpint;
- parkeren voor de woningen vindt plaats op een parkeerdek;
- parkeren voor de winkels vindt plaats op het maaiveld;
- de distributiestraat wordt overkapt en de ingang wordt verplaatst van de Laan van Nieuw Guinea naar de Groeneweg;
- de langzaamverkeersverbinding en de groenzone (ecologische zone) langs de Tanimbarkade wordt doorgetrokken naar de Laan van Nieuw Guinea;
- zowel op het maaiveld als op het parkeerdek wordt waar mogelijk groen toegevoegd aan het parkeren.

Klankbordgroep/bewonerscomité "Klein en Fijn Groenewegterrein"

Dit plan is in april 2009 besproken met het bewonerscomité, vervolgens met de buurt en heeft twee weken ter inzage gelegen. Er hebben ruim 40 mensen gereageerd, waaronder ook positieve reacties.

Dat plan is vervolgens met de inspraakreacties ter besluitvorming aan ons college voorgelegd. Op 14 juli 2009 hebben wij besloten dat het plan voldoende basis biedt om het vervolgtraject in te gaan. In september 2009 is het plan besproken tijdens de raadsinformatieavond en de raadscommissie.

Hierna is met bewonerscomité "Klein en Fijn Groenewegterrein" binnen de vastgestelde kaders gesproken over de verdere uitwerking van het plan. In de tweede helft van 2009 is er intensief overleg geweest. Binnen de vastgestelde kaders konden een aantal knelpunten worden opgelost: geen doorgang naar de Boeroehof, geen groene scheiding naar het parkeerdek, bestaande scheidingsmuur naar de tuinen van de woningen aan de Laan van Nieuw Guinea blijft gehandhaafd, meepraten over inrichting parkeerplein, geen paviljoen en de route langs de Oude Rijn wordt voetpad met remmende maatregelen tegen fietsers en scooters. Het ontwerp is eind 2009 aangepast en verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. De bezwaren over het programma, de verkeeraantrekkende werking en de gevolgen voor lucht en geluid konden niet in het overleg met de klankbordgroep worden opgelost. Deze bezwaren zijn eerst als inspraakreactie en later als zienswijze ingediend en van een gemeentelijk antwoord voorzien.

Met klankbordgroep "Klein en Fijn Groenewegterrein" is overlegd over de inrichting van de strook langs de Oude Rijn en het stukje plein dat hieraan grenst. Voor de

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.069385
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	10 mei 2012
Jaargang en nummer	2012 – 34



Inrichting van het stukje plein heeft het comité zelf ontwerpvoorstellen aangeleverd, die verwerkt zijn in het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is nagenoeg afgerond en hoeft de procedure niet op te houden.

Het is wel zinvol dat er, in de periode dat er daadwerkelijk wordt gebouwd, een goede afstemming is tussen de omwonenden en bouwers om onnodige overlast te voorkomen.

Argumenten

1.1 *Het vaststellingsrapport bevat de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.*

Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid in op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen richten zich in essentie op de intensieve bouw mogelijkheden met de daaruit voortvloeiende toename van verkeersbewegingen en problematiek op het gebied van akoestiek en luchtkwaliteit.

2.1 *De ingekomen zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.* Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van het vaststellingsrapport.

3.1 *De in het vaststellingsrapport weergegeven motivering geeft blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen en van een goede ruimtelijke ordening.*

In het vaststellingsrapport zijn de betrokken belangen afgewogen. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.2 *Het bestemmingsplan is financieel en economisch uitvoerbaar.*

Met de ontwikkelaar Multi-Vastgoed is een anterieure exploitatie overeenkomst gesloten in combinatie met een aan- en verkoopovereenkomst. In deze overeenkomsten zijn de mondeling gemaakte afspraken over de wederzijdse leveringen van gronden alsmede het verhaal van kosten voor het verdere plan- en ontwikkelproces en planschade vastgelegd.

Enkele concrete punten die in de overeenkomst geregeld zijn:

- de levering van de Hammam en Wijkbureau locatie);
 - een BLS-bijdrage van de gemeente Utrecht;
 - de nieuwbouw van het Jongeren centrum (inclusief een sporthal) door de ontwikkelaar;
 - gemeentelijke bijdrage aan de inrichting van de ecologische strook langs Oude Rijn (ISV-gelden);
 - bijdrage van Multi-Vastgoed in de plan- en ontwikkelkosten;
- Multi-Vastgoed heeft door middel van een bepaling in deze overeenkomst de gemeente Utrecht gevrijwaard voor de eventuele planschadeclaims van

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.069385
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	10 mei 2012
Jaargang en nummer	2012 – 34



derden.

In verband met intensieve proces met klankbordgroep, inspraakreacties (inhoudelijk en aantal) en nader onderzoek naar gevolgen van en voor verkeer is een grote inspanning gevraagd van gemeentelijk apparaat en ontwikkelaar.

Kanttekeningen

2.1 *Klankbordgroep en klankbordgroepleden hebben uitgebreide zienswijzen ingediend.*

Het uit onvrede opgerichte bewonerscomité "Klein en Fijn Groenewegterrein" is klankbordgroep geworden. Binnen de kaders was het niet mogelijk de onvrede van het bewonerscomité volledig weg te nemen. De klankbordgroep en de klankbordgroepleden zijn verantwoordelijk voor een groot deel van de zienswijzen. Aangezien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, ligt het in de lijn der verwachting dat de reclamanten nog steeds bezwaren hebben tegen het bestemmingsplan.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal Stadsontwikkeling zorgdragen voor de verdere afhandeling van het bestemmingsplan. Nadat de raad het bestemmingsplan en het vaststellingsrapport heeft vastgesteld, wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan aan de inspectie ruimtelijke ordening en de provincie voorgelegd. Na de vaststelling kunnen namens het college de gevraagde bouwvergunning, met aanverwante besluiten, worden verleend. Daarna zal de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de gecoördineerde besluiten worden bekendgemaakt en zal het bestemmingsplan, de aanverwante vergunningen en raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn van ter inzage legging kan tegen het besluit tot vaststelling beroep worden ingesteld door een ieder die zich tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad heeft gewend, alsmede belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan hebben ingebracht, en door belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp heeft aangebracht.

Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad 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

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.069385
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	10 mei 2012
Jaargang en nummer	2012 – 34



maanden duren. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet uitspraak over de ingediende beroepschriften binnen één jaar na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- – gewijzigd bestemmingsplan Groenweg Midden (bestaande uit toelichting (inclusief bijlagen), regels en verbeelding): uitsluitend digitaal;
- – vaststellingsrapport bestemmingsplan Groeneweg Midden;
- – lijst 20 reclamanten (niet-geanonimiseerd).

Eerdere besluitvorming

Op 14 juli 2009 heeft het college van B&W ingestemd met het stedenbouwkundig plan en nieuwe afspraken.

Het college heeft op 8 maart 2011 besloten om het ontwerp bestemmingsplan Groeneweg-midden samen met een aantal ontwerpbesluiten ter inzage te leggen.

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
 Sector Ontwikkeling
 Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.069385

Vergadering Raad

Vergaderdatum 10 mei 2012

Jaargang en nummer 2012 – 34



Vaststelling bestemmingsplan Groeneweg Midden

Besluit

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport en dit tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te maken;
- 2 de zienswijzen van de reclamanten ongegrond te verklaren en
- 3 het bestemmingsplan Groeneweg Midden
(NL.IMRO.0344.BPGROENEWEGMIDDEN-0401, waarbij gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland, als vervat in bestand NL.IMRO.0344.BPGROENEWEGMIDDEN-0401.dgn) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 10 MEI 2012

De griffier,

De burgemeester,

