

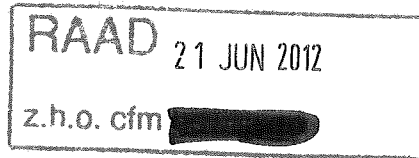
voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk LRU12.050126
Vergadering Raad
Vergaderdatum 21 juni 2012
Jaargang en nummer 2012 - 56



Gemeente Utrecht



Vaststelling bestemmingsplan Het Zand

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

- 1 de zienswijzen van reclamanten 2 t/m 18, 22 en 24 deels gegrond en de zienswijzen van de overige reclamanten ongegrond te verklaren conform het vaststellingsrapport;
- 2 de zienswijzen van reclamant 25 en reclamant 26 niet-ontvankelijk te verklaren;
- 3 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport, inclusief de wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en inclusief de ambtshalve wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te maken;
- 4 het bestemmingsplan Het Zand, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPHETZAND-0401, met inachtneming van de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen en uit de ambtshalve wijzigingen conform het vaststellingsrapport, gewijzigd vast te stellen en
- 5 te besluiten geen exploitatieplan op te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

Wethouder zegt toe nog voor de raadsvergadering een verduidelijkende brief te sturen. Mogelijk dat naar aanleiding daarvan dit raadsvoorstel alsnog de A-status kan krijgen.

datum: 14 jun 2012

status: B

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	LRU12.050126
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 56



Vaststelling bestemmingsplan Het Zand

Raadsvoorstel:

- 1 de zienswijzen van reclamanten 2 t/m 18, 22 en 24 deels gegrond en de zienswijzen van de overige reclamanten ongegrond te verklaren conform het vaststellingsrapport;
 - 2 de zienswijzen van reclamant 25 en reclamant 26 niet-ontvankelijk te verklaren;
 - 3 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport, inclusief de wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en inclusief de ambtshalve wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te maken;
 - 4 het bestemmingsplan Het Zand, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPHETZAND-0401, met inachtneming van de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen en uit de ambtshalve wijzigingen conform het vaststellingsrapport, gewijzigd vast te stellen en
 - 5 te besluiten geen exploitatieplan op te stellen.
-

Argumenten

- 1.1 De ingekomen zienswijzen 2 t/m 18, 22 en 24 hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In het vaststellingsrapport wordt daarop uitgebreid ingegaan.
- 2.1 Reclamanten 25 en 26 hebben een brief ingediend na sluiting van de termijn van tervisielegging.
- 3.1 Het vaststellingsrapport bevat de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.
- 4.1 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening.
- 4.2 Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.
- 5.1 De realisering van mogelijke bouwplannen in het plangebied, is gesitueerd op gemeentelijke gronden waardoor het kostenverhaal kan worden verrekend in de grondprijs van een (eventuele) gronduitgifte.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	LRU12.050126
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 56



Vaststelling bestemmingsplan Het Zand

Context

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westkant van Utrecht, aan de noordzijde van het stadsdeel Leidsche Rijn. Globaal wordt het plangebied als volgt begrensd: de spoorbaan langs de Vleutensebaan, de Agaathvlinder, de Satijnvlinder, 't Zand, de Alendorperweg, de Parkzichtlaan en de Max Ernstlaan.

Doel van het bestemmingsplan

Het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan Het Zand komt voort uit de wens voor het inmiddels gerealiseerde deel van Het Zand een goede juridisch-planologische regeling te hebben voor het beheren en het handhaven van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het actueel hebben en houden van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente is een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Utrecht. Daarnaast moet het plan flexibiliteit bieden ten behoeve van een aantal gewenste veranderingen, die niet altijd zijn te voorzien en biedt het plan planologisch-juridische ruimte voor een aantal ontwikkelingen. Flexibiliteit komt voort uit de brede bestemmingen die zijn opgenomen. Waar voorheen bijvoorbeeld de bestemming onderwijs gold, is nu een brede maatschappelijke bestemming opgenomen. Ook zijn er in het plangebied brede gemengde bestemmingen opgenomen, waardoor uitwisseling van functies mogelijk is. Ten aanzien van gebieden waar mogelijk veranderingen zullen gaan plaatsvinden hebben wij besloten dat deze veranderingen alleen in een op beheer gericht bestemmingsplan zullen worden meegenomen als die ontwikkelingen voldoende uitgekristalliseerd zijn.

Het nieuwe bestemmingsplan zorgt voor een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling voor het plangebied. In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Met dit bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, waarbij wordt gestreefd naar uniformiteit van bestemmingslegging en regelgeving.

Overzicht voorgaande fasen

Door uw raad is op 28 mei 2002 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor Het Zand vastgesteld (Jaargang 2002, nr. 137). Vervolgens is het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor Het Zand door ons college vastgesteld op 23

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	LRU12.050126
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 56



september 2003. Het SP is de basis geweest voor het verlenen van bouwvergunningen.

Op 29 augustus 2006 hebben wij de uitwerkingsplannen Stationsomgeving en Tussen de Parken vastgesteld.

Op 13 oktober 2011 is het concept-ontwerpbestemmingsplan verzonden aan diverse instanties overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (vooroverleg). Tegelijkertijd is aan de Wijkraad Leidsche Rijn verzocht advies uit te brengen over dit bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 22 december 2011 tot en met 1 februari 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de terinzagetermijn zijn 24 zienswijzen verzonden en binnengekomen. Twee zienswijzen zijn buiten de termijn verzonden.

Argumenten

1.1 De ingekomen zienswijzen 2 t/m 18, 22 en 24 hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In het vaststellingsrapport wordt daarop uitgebreid ingegaan.

Een aantal zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn opgenomen in het vaststellingsrapport.

Daarnaast is nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Zo zijn onder andere de regels voor de lintbebouwing aangepast. Uit enkele praktijkgevallen is gebleken dat in sommige gevallen sprake was van onevenredige beperkingen in de bouwmogelijkheden van het hoofdgebouw, waardoor rechtsongelijkheid zou kunnen ontstaan. Tevens is een detailhandelsbestemming gewijzigd in een bedrijfsbestemming, met hieraan onderschikt en gerelateerde detailhandel. Deze laatste functies vloeien voort uit een tijdelijk (verlopen) verleende vrijstelling. Aangezien deze functies geen onevenredige belasting opleveren voor de directe woonomgeving op het gebied van milieu, verkeer en parkeren, kunnen deze worden voortgezet.

2.1 Reclamanten 25 en 26 hebben een brief ingediend na sluiting van de termijn van tervisielegging.

De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend, eindigde op 2 februari 2012. De brieven van reclamant 25 en 26 zijn na deze wettelijke termijn verzonden en ontvangen en dienen derhalve buiten beschouwing te

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	LRU12.050126
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 56



Gemeente Utrecht

blijven.

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

Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de ingediende zienswijzen. Bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan moeten de zienswijzen gemotiveerd worden meegewogen. De uitgebreide motivering is terug te vinden in het vaststellingsrapport.

De zienswijzen betreffen samengevat: het niet onverkort overnemen van het vastgestelde uitwerkingsplan 'Stationomgeving', het ontbreken van flexibiliteit van het bestemmingsplan, de invulling van het deelgebied De Veiling, planschade, ontbreken bedrijf op de verbeelding en in de regels, mogelijkheden inzake bijbehorende bouwwerken, toestaan kleinschalige detailhandel en een specifiek verzoek om de goothoogte aan te passen. Indien daartoe aanleiding was is het bestemmingsplan hierop aangepast.

4.1 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening.

De zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport geven blijk van goede ruimtelijke ordening.

Waar mogelijk wordt in het plan flexibiliteit geboden. Zo hebben de plinten van de appartementsgebouwen langs de hoofdroutes een brede gemengde bestemming gekregen.

4.2 Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

Het betreft een bestemmingsplan uit de actualiseringsopgave. Het plan bevat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gemeentelijke bijdragen vragen.

5.1 De realisering van mogelijke bouwplannen in het plangebied, is gesitueerd op gemeentelijke gronden waardoor het kostenverhaal kan worden verrekend in de grondprijs van een (eventuele) gronduitgifte.

In dit bestemmingsplan worden grotendeels de huidige bestemmingen geconserveerd. Daarnaast is er nog sprake van enkele nieuwe ontwikkelingen. De kosten en opbrengsten van deze nieuwe ontwikkelingen passen binnen de kaders van de grondexploitatie Leidsche Rijn. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid verzekerd.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gedurende 6

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	LRU12.050126
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	21 juni 2012
Jaargang en nummer	2012 – 56



weken ter inzage 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.

Het besluit hogere waarde (HW 1050) ten behoeve van dit bestemmingsplan zal gelijktijdig met het bestemmingsplan gepubliceerd en ter visie worden gelegd.

Tevens kan gedurende de ter inzage legging 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.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- Bestemmingsplan Het Zand (uitsluitend digitaal);
- Vaststellingsrapport (uitsluitend digitaal);
- Link naar RoPubliceer (in dit programma is het bestemmingsplan Het Zand in een beveiligde omgeving digitaal raadpleegbaar).

Eerdere besluitvorming

Door de gemeenteraad is op 23 april 2002 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor Het Zand vastgesteld.

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor Het Zand is door het college vastgesteld op 23 september 2003.

De uitwerkingsplannen Stationsomgeving en Tussen de Parken zijn vastgesteld door het college op 29 augustus 2006.

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk LRU12.050126

Vergadering Raad

Vergaderdatum 21 juni 2012

Jaargang en nummer 2012 – 56



Vaststelling bestemmingsplan Het Zand

Besluit

- 1 de zienswijzen van reclamanten 2 t/m 18, 22 en 24 deels gegrond en de zienswijzen van de overige reclamanten ongegrond te verklaren conform het vaststellingsrapport;
- 2 de zienswijzen van reclamant 25 en reclamant 26 niet-ontvankelijk te verklaren;
- 3 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport, inclusief de wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en inclusief de ambtshalve wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te maken;
- 4 het bestemmingsplan Het Zand, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPHETZAND-0401, met inachtneming van de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen en uit de ambtshalve wijzigingen conform het vaststellingsrapport, gewijzigd vast te stellen en
- 5 te besluiten geen exploitatieplan op te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 21 JUN 2012

De griffier,

De burgemeester,

