

voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO11.074081

Vergadering Raad

Vergaderdatum 6 oktober 2011

Jaargang en nummer 2011 - 120



Gemeente Utrecht

Vaststelling bestemmingsplan M.P. Lindostraat, Lombok

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

- 1 de zienswijzen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan op het onderdeel toelichting groen, zoals genoemd in het vaststellingsrapport, gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 2 in te stemmen met het vaststellingsrapport en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 3 het bestemmingsplan ROC locatie MP Lindostraat, Lombok (NL.IMRO.0344.BPROC MPLINDOSTRAAT-0401.dgn, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn), gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

Wethouder informeert voorafgaand aan raadsbehandeling over: 1. Het financiële belang van de twee extra woningen en de financiële haalbaarheidstoets die de gemeente heeft uitgevoerd. 2. De overeenkomst die is gesloten wordt ter informatie aan de commissie verstrekt voorafgaand aan de raadsbehandeling. 3. Wethouder bespreekt met de ontwikkelaar de twee suggestie van de PvdA (tuintjes en parkeren) en zal de commissie voorafgaand aan de raadsbehandeling informeren over de reactie van de ontwikkelaar hierop. 4. De wethouder gaat zich inzetten om bij de uitvoering op een slimme manier betere parkeeroplossingen te realiseren.
datum: 13 sep 2011

status: B

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO11.074081
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	6 oktober 2011
Jaargang en nummer	2011 – 120



Vaststelling bestemmingsplan M.P. Lindostraat, Lombok

Raadsvoorstel:

- 1 de zienswijzen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan op het onderdeel toelichting groen, zoals genoemd in het vaststellingsrapport, gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
 - 2 in te stemmen met het vaststellingsrapport en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
 - 3 het bestemmingsplan ROC locatie MP Lindostraat, Lombok (NL.IMRO.0344.BPROC MPLINDOSTRAAT-0401.dgn, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn), 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 van ondergeschikte aard.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO11.074081
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	6 oktober 2011
Jaargang en nummer	2011 – 120



Vaststelling bestemmingsplan M.P. Lindostraat, Lombok

Context

Ontwikkelaars Heijmerink Bouw B.V. en Sint Dominicus hebben beide een plan ingediend voor de herontwikkeling van de voormalige ROC-locatie MP Lindostraat. De herontwikkeling bestaat uit twee onderdelen:

- de verbouwing van het schoolgebouw tot een appartementengebouw met de mogelijkheid om op de begane grond ook andere functies te realiseren, zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoorruimtes, een sportschool, kleine bedrijfjes en ateliers.
- de sloop van de bebouwing op het achterterrein en de oprichting van woningen met op de begane grond een buurtfietsenstalling en de mogelijkheid voor enkele andere functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoorruimtes, kleine bedrijfjes en ateliers.

Het omringende openbare gebied wordt heringericht met onder andere extra parkeerplaatsen en bomen.

Het plangebied ligt in de wijk Nieuw Engeland en wordt begrensd door de Van Lennepstraat (noordzijde), de M.P. Lindostraat (oostzijde), de Vosmaerstraat (zuidzijde) en de Douwes Dekkerstraat (westzijde).

Voor het plangebied is een gecoördineerde besluitvorming voorbereid. De gecoördineerde besluitvorming houdt in dat een aantal benodigde vergunningen en procedures voor dit project tegelijk wordt doorlopen.

Coördinatieregeling

Artikel 3.30 e.v. van de Wet 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.

Op grond van de Coördinatieverordening zijn, naast de wijziging van het bestemmingsplan, de volgende procedures gecoördineerd behandeld:

- reguliere bouwvergunning voor het bouwen van voor het bouwen van twaalf woningen met opties, vier appartementen en twee praktijkruimten op een perceel gelegen aan de Vosmaerstraat 1 en Douwes Dekkerstraat 49 (BV21003419);

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO11.074081
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	6 oktober 2011
Jaargang en nummer	2011 – 120



- bouwvergunning fase 1 voor het verbouwen van een schoolgebouw tot negen appartementen en een ruimte voor Chinese gevechtkunst het perceel MP Lindostraat 4 (BV21002467);
- daarnaast wordt met deze procedure een ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde ("ontheffing") als bedoeld in hoofdstuk 4 van het Besluit geluidhinder gecoördineerd. Dit in verband met de overschrijding van de toelaatbare geluidsbelasting ("voorkeursgrenswaarde") ten gevolge van het railverkeer. Het ontwerpbesluit betreft een aantal woningen in het plangebied.

Planologisch kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Lombok e.o.'. De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Voor hoofdgebouwen geldt een bebouwingspercentage van maximaal 70%. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte variërend van 15, 10 en 3 meter. Het overige deel van het plangebied heeft in het bestemmingsplan "Lombok e.o." de bestemming Verkeers en Verblijfsdoeleinden (artikel 17).

De gewenste herontwikkeling van het gebied is op diverse onderdelen niet in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Lombok e.o.'. De belangrijkste afwijkingen zijn dat het bestemmingsplan geen woonfunctie toelaat en dat de bouwgrens langs de Douwes Dekkerstraat wordt overschreden. Door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan er medewerking aan dit plan worden verleend.

Voorgeschiedenis

Er is tijdens het voortraject nauw overleg gevoerd tussen ontwikkelaars, bewoners (buurtcomité MP Lindoplein) en gemeente. Hierin hebben alle betrokken partijen concessies gedaan om bezwaren bij voorbaat zo veel mogelijk weg te nemen.

De plannen zijn door de verschillende vakafdelingen van StadsOntwikkeling akkoord bevonden. Het ontwerpbestemmingsplan en de aanverwante stukken hebben gedurende zes weken voor zienswijzen terinzagegelegen. Er zijn binnen de termijn zestien zienswijzen op het plan ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het vaststellingsrapport (voor zover gericht tegen het bestemmingsplan en voor zover zij nauw verband houden met het bestemmingsplan) en in de bijlage "weergave zienswijzen en gemeentelijke reactie bij collegeadvies inzake gecoördineerde bouwvergunningen en besluit hogere waarden" (voor zover gericht tegen de ontwerp-/conceptbesluiten). Ook enkele wijzigingen zijn in deze rapporten verwoord.

Voor deze planontwikkeling is met de ontwikkelaars een anterieure overeenkomst,

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO11.074081
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	6 oktober 2011
Jaargang en nummer	2011 – 120



inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Argumenten

1.1 *De zienswijzen zijn niet zwaarwegend.*

De zienswijzen zijn niet zo zwaarwegend dat geen medewerking aan het bestemmingsplan kan worden verleend. Op een enkel onderdeel gaven de zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te scherpen. Het betrof hier zienswijzen over groen. De wijzigingen hebben echter geen gevolg voor de uitvoering van de plannen. De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen. 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 zienswijzen en de reacties daarop wordt verwezen naar het 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 het vaststellingsrapport geven daar blijk van.

Het bestemmingsplan maakt een wenselijke ontwikkeling mogelijk. 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 en het vaststellingsrapport.

Voor het plan zijn met de ontwikkelaars op 21 juni 2011 drie overeenkomsten gesloten:

- exploitatieovereenkomst met Heijmerink Bouw BV;
- exploitatieovereenkomst met St Dominicus BV;
- uitgifte-overeenkomst met Heijmerink

Met deze overeenkomsten is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd (voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan) en wordt er geen exploitatieplan vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

3.2 *De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard.*

De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en betreffen:

- een aanscherping van de toelichting (onderdeel groen, onderdeel

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO11.074081
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	6 oktober 2011
Jaargang en nummer	2011 – 120



Gemeente Utrecht

handhaving gebruikswijziging);

- enkele afstemmingsaanpassingen van de regels zonder inhoudelijke gevolgen en
- een ondergeschikte aanpassing van de verbeelding (kleine verschuiving van bestemmingsgrens).

Voor een uitgebreide weergave van de wijzigingen wordt verwezen naar het bijgevoegde vaststellingsrapport.

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. Na de vaststelling kunnen namens het college de gevraagde bouwvergunningen worden verleend. Bekendmaking van de gecoördineerde besluitvorming zal tegelijkertijd in één publicatie worden gepubliceerd.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- gewijzigd bestemmingsplan)
- verbeelding (plankaart), inclusief bijlagen
- vaststellingsrapport

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
 Sector Ontwikkeling
 Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO11.074081

Vergadering Raad

Vergaderdatum 6 oktober 2011

Jaargang en nummer 2011 – 120



Vaststelling bestemmingsplan M.P. Lindostraat, Lombok

Besluit

- 1 de zienswijzen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan op het onderdeel toelichting groen, zoals genoemd in het vaststellingsrapport, gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 2 in te stemmen met het vaststellingsrapport en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 3 het bestemmingsplan ROC locatie MP Lindostraat, Lombok (NL.IMRO.0344.BPROC MPLINDOSTRAAT-0401.dgn, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn), gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 6 OKT 2011

De griffier,

De burgemeester,

