

Bestemmingsplan



Kop van Lombok

1e herziening, april 2010





Kop van Lombok e.o., 1e Herziening

Deze standaard is gebaseerd op de Bro (juni 2007) en SVBP2008 (april 2008).

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Motivering van de herziening	4
1.3 Opzet van het plan	4
1.4 Doorwerking bestaand beleid	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Toelichting	6
2.2 Voorschriften	6
2.3 Plankaart	7
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid	8
3.1 Financiële uitvoerbaarheid	8
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
3.3 Milieuaspecten	10

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Kop van Lombok' is door de gemeenteraad van Utrecht vastgesteld op 27 januari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 12 september 2000.

1.2 Motivering van de herziening

Het vigerende bestemmingsplan Kop van Lombok voorziet in herontwikkeling/ renovatie van de Kop van Lombok.

Het vigerende bestemmingsplan staat in het zuidelijke bouwblok momenteel alleen winkels en bedrijfsruimte toe direct naast of direct boven een in- of uitgang van een ondergrondse parkeergarage.

Doel van deze 1^e herziening is om in dit zuidelijke bouwblok met de bestemming 'Gemengde Doeleinden' de mogelijkheid te scheppen een 'economische plint' te realiseren over de gehele begane grondlaag aan de Kanonstraat en de Kanaalstraat.

1.3 Opzet van het plan

Na dit inleidende hoofdstuk volgt een hoofdstuk 2 waarin kort de inhoud van de herziening wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

1.4 Doorwerking bestaand beleid

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kop van Lombok' kent deze eerste herziening vrijwel geen nieuwe elementen. Het gaat er slechts in het zuidelijke bouwblok met de bestemming 'Gemengde Doeleinden' de mogelijkheid te scheppen een 'economische plint' te realiseren op de begane grondlaag. Het beleid zoals beschreven in het vigerende plan is onverkort van toepassing voor deze herziening.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Toelichting

Deze herziening bestaat uit deze toelichting, de bijbehorende voorschriften en bijbehorende plankaart.

Om een goede aansluiting te creëren tussen het centrum van Utrecht en Lombok is in het vigerende bestemmingsplan 'Kop van Lombok' een stedenbouwkundig model vastgelegd, dat voorziet in herontwikkeling/ renovatie van de Kop van Lombok.

De plannen hiervoor zijn in 2006 gepresenteerd aan de bewoners uit de omliggende wijken. Het merendeel van de reacties was afkeurend. Naar aanleiding hiervan is er een klankbordgroep 'Kop van Lombok' door het college van burgemeester en wethouders ingesteld, die het college heeft geadviseerd over de plannen voor de bebouwing van de Kop van Lombok en voor de toekomstige ontwikkelingen op het Westplein.

De klankbordgroep heeft onder meer geadviseerd om het oppervlakte winkels/bedrijfsruimte in het zuidelijke bouwblok met de bestemming 'Gemengde Doeleinden' uit het vigerende bestemmingsplan 'Kop van Lombok' uit te breiden. Het vigerende bestemmingsplan laat winkels/ bedrijfsruimte op deze locatie echter niet toe. Zoals hiervoor aangegeven is het in het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft het zuidelijke bouwblok slechts mogelijk om economische functies te realiseren direct naast of direct boven een in- of uitgang van een ondergrondse parkeergarage. Deze herziening beoogt een summiere uitbreiding van deze mogelijkheid, door economische functies in dit plangebied over de gehele begane grondlaag in de plint aan de Kanonstraat en Kanaalstraat toe te staan. Ook wordt de bestaande bouwgrens aan de achterzijde enigszins verlegd ter uitvoering van het bouwplan.

2.2 Voorschriften

Artikel 2 van de voorschriften bevat de essentie van deze planherziening. Het gaat om een wijziging onder artikel 8 onder A in de aanhef van lid 2. De passage 'aan de Vleutenseweg en aan de Kanonstraat' uit de bestaande tekst wordt verwijderd. De volledige tekst van artikel 8 onder A komt als gevolg van de planherziening dan als volgt te luiden:

'A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Gemengde doeleinden (Gd) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen (gestapelde en niet-gestapelde woningen);
2. uitsluitend op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "economische zone" voor wat betreft de begane grondlaag en de gronden direct naast of direct boven een in- of uitgang van een ondergrondse parkeergarage:
 - a. bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten of die niet vallen onder de Wet milieubeheer;
 - b. dienstverlening;
 - c. recreatieve en/of sportvoorzieningen;
 - d. kantoren;
3. uitsluitend aan de Damstraat, aan de Kanaalstraat, aan het plein en op de begane grondlaag van de moskee:
 - detailhandel en publieksgerichte dienstverlening;
4. één moskee met bijbehorende sociaal-culturele ruimtes;
5. uitsluitend in de direct aan het plein gelegen panden, maar niet in combinatie met de moskee:
 - a. één horecabedrijf type B van de lijst van horeca-inrichtingen of een lichter horecatype
 - b. één horecabedrijf type D van de lijst van horeca-inrichtingen;
6. parkeervoorzieningen met bijbehorende noodzakelijke voorzieningen;

7. verkeers- en verblijfsdoeleinden.

2.3 Plankaart

Ten opzichte van het vigerende plan is het 'zuidelijke blok' met de bestemming Gemengde Doeleinden eruit gelicht. Op de kaart is een belijning aangegeven, waar de economische plint gerealiseerd kan worden. Ter uitvoering van het bouwplan is ook de bouwgrens aan de achterzijde enigszins aangepast.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Financiële uitvoerbaarheid

Met de uitvoering van dit plan zijn geen investeringen gemoeid waardoor er geen wijziging is ten aanzien van hetgeen in het moederplan 'Kop van Lombok' is gesteld ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.2.1 Artikel 3.1.1. Bro

Het onderhavige plan betreft zoals hiervoor reeds aangegeven inhoudelijk slechts een ondergeschikte aanpassing van het geldende bestemmingsplan 'Kop van Lombok'.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan toegezonden aan de partners uit het wettelijk voorgeschreven vooroverleg.

De sector Publieke diensten van de gemeente Utrecht, het BRU en de Provincie Utrecht konden instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan en hadden geen verdere inhoudelijke op- en /of aanmerkingen. De Veiligheidsregio Utrecht heeft de volgende inhoudelijke reactie (samengevat) gegeven:

Veiligheidsregio Utrecht

Hoewel niet op de hoogte van een eventueel Groepsrisico binnen het bestemmingsplan 'Kop van Lombok' ligt het plangebied op de grens van het wettelijk invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (200 meter). Een lekkage van een giftige stof op het spoor kan uiteraard gevolgen hebben voor alle personen die zich in de Kop van Lombok ophouden. Het is om deze reden aan te bevelen om aanwezigen voldoende schuilmogelijkheden te bieden en te wijzen op hun handelingsperspectief bij een incident (risicocommunicatie).

De beperking van risico's rondom het transport van gevaarlijke stoffen dient zich vooral te richten op het nemen van maatregelen op of direct naast het spoor. In het kader hiervan wordt een verantwoording groepsrisico opgesteld die het stationsgebied betreft. Aanbevolen wordt daarom voorts om rekening te houden met de uitkomsten van die beantwoording.

Reactie:

Meting op de kaart leert dat het plangebied net buiten de genoemde invloedssfeer ligt. Bovendien betreft deze herziening een zeer summiere wijziging van de bestaande planologische juridische mogelijkheden en kan er wat dat betreft worden aangesloten bij de conclusies uit het moederplan. Uw opmerkingen voor wat betreft de verantwoording Groepsrisico voor het Stationsgebied wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.2.2 Inspraak

De herziening betreft slechts een summiere aanpassing van de bestaande voorschriften en plankaart van bestemmingsplan 'Kop van Lombok'. Daarom is - op grond van artikel 2 sub a van de inspraakverordening - over dit bestemmingsplan geen inspraak gehouden.

3.2.3 Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Kop van Lombok e.o., 1e herziening heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 december 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 13 januari 2010. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ontvangen.

3.3 Milieuaspecten

Het bestemmingsplan legt een zeer summiere wijziging van het bestaande planologisch – juridische kader vast. De functies die op de begane grond worden toegestaan zijn geen geluidgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder. De bedrijven die worden toegestaan zijn bedrijven uit categorie 1 en 2, die goed passen in de woonomgeving. Niet genoemde bedrijven zijn ook toegestaan, mits ze niet vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer. Qua milieuhinder is dan ook geen overlast te verwachten met deze herziening en kan aangesloten worden bij de conclusies van het moederplan. Datzelfde geldt voor het aspect luchtkwaliteit, omdat er vanwege de nieuw toegestane functies geen relevante verdere verkeersaantrekkende werking is te verwachten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

