

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Voortman, M.L. (Maarten) 4209416
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

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

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze van Wijn & Stael Advocaten in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport;
- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze in het vaststellingsrapport;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De loco-
burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. drs. V. Everhardt

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_9365

Bijlage: Bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

Bijlage: Verbeelding bp F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

Bijlage: Vaststellingrapport Bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

Bijlage: Besluit hogere waarde bp F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

Bijlage: Omgevingsvergunning F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

Bijlage: Weblink bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

Eerdere besluitvorming

- november 2015 collegebesluit startdocument;
- januari 2017 collegebesluit Bouwvelop;
- februari 2017 gesloten anterieure overeenkomst.

4 december 2017 is de vaststelling van het bestemmingsplan besproken in de Staf WGRO.

Uitvoering

Vervolgprocedure

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in De Brug, het Stadsblad, de Staatscourant en op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd en tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Context

Doel en beschrijving herontwikkeling

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijbehorende gebouwen. Het Rijksmonument aan de F.C. Dondersstraat krijgt een woonfunctie, het gebouw op het binnenterrein wordt verbouwd naar 4 woningen en er worden nieuwe woningen gebouwd aan de Cornelis Evertsenstraat en Bleyenburgstraat. De bestaande bebouwing aan de Cornelis Evertsenstraat wordt gesloopt. Met deze herontwikkeling blijft het monumentale gebouw behouden en wordt leegstand voorkomen. Het betreft het realiseren van 55 woningen in een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. Onder de nieuwbouw komt een tweelaagse stallingsgarage voor 80 auto's.

De Cornelis Evertsenstraat wordt heringericht waardoor de bruikbaarheid en de uitstraling van de openbare ruimte verbeterd en verkeer en verblijf beter met elkaar in balans worden gebracht. Ook worden er nieuwe bomen in de straat geplant. Daarbij wordt 'werk met werk' gemaakt door aan te sluiten bij de maatregelen in het kader van het project aanpak wateroverlast Zeeheldenbuurt.

Overzicht voorgaande fasen

Driestar BV is sinds 2011 eigenaar van het complex dat de afgelopen jaren verhuurd werd aan de Hogeschool Utrecht. Sinds de zomer van 2015 staat het leeg en wordt het antikraak bewoond. Begin 2015 heeft Driestar de gemeente Utrecht verzocht medewerking te verlenen aan de herontwikkeling. In november 2015 heeft het college hiervoor een startdocument vastgesteld en in vervolg hierop is in de eerste helft van 2016 een participatietraject gestart met omwonenden.

Naar aanleiding van de participatie zijn er aanpassingen in de plannen gedaan. Een groep van omwonenden blijft zorgen uiten over de herontwikkeling en tijdens de consultatie van de bouwenvelop zijn dan ook 45 inspraakreacties ingediend. Met diverse planaanpassingen naar aanleiding van deze reacties heeft het college in januari 2017 een bouwenvelop vastgesteld dat de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aangeeft voor de herontwikkeling. De commissie Stad en Ruimte is in januari 2017 met een brief geïnformeerd over de vastgestelde bouwenvelop en het daarbij doorlopen participatietraject.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 september 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze. In het vaststellingsrapport is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Belangrijke punten uit de zienswijze zijn dat de nieuwe bebouwing voor extra schaduwwerking zorgt, het profiel van de Cornelis Evertsenstraat smaller wordt en waarbij bomen worden gekapt en de nieuwbouw iets dichter op bestaande woningen komt te staan dan de huidige bebouwing. Daarnaast stellen omwonenden dat hun privacy minder wordt als gevolg van het woongebruik op het binnenterrein aan de achterzijde van bestaande tuinen en wordt overlast verwacht door autoverkeer en parkeren.

Coördinatie Omgevingsvergunning

De procedure van het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouw', 'Afwijken van de bestemming', 'Wijzigen van een monument', 'Vellen van een houtopstand' en 'Aanleggen of wijzigen uitrit'. De vergunning met kenmerk HZ_WABO-16-24366 wordt na vaststelling van het bestemmingsplan verleend.

Coördinatie Besluit hogere waarden

Burgemeester en wethouders hebben hogere waarden vastgesteld (kenmerk HW 1138) voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (Wet geluidhinder). De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege railverkeer over de Oosterspoorbaan.

Vervolgprocedure

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in De Brug, het Stadsblad, de Staatscourant en op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd en tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Beslispunt

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze van Wijn & Stael Advocaten in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport;

Argumenten

- 1.1 De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
In de zienswijze wordt verzocht om het plan op diverse punten aan te passen. In reactie op de zienswijze zijn enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd, is het plan nader gemotiveerd en zijn enkele wijzigingen aangebracht in de regels en op de verbeelding. In het vaststellingsrapport is nader ingegaan op de behandeling van de zienswijze en de wijzigingen die hieruit voortvloeien.

Beslispunt

- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze in het vaststellingsrapport;

Argumenten

- 2.1 Door expliciet in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport is duidelijk dat door de raad een afweging wordt gemaakt over de zienswijzen.

Beslispunt

- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

- 3.1 Er is geen exploitatieplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.
Het verhaal van kosten voor deze ontwikkeling is verzekerd via een anterieure overeenkomst. Het gaat om kosten voor planvorming, planschade en een bijdrage aan de herinrichting van de Cornelis Evertsenstraat. De ontwikkelaar zal zelf alle werkzaamheden uitvoeren en betalen om het project te realiseren. Een uitzondering hierop vormt de herinrichting van de Cornelis Evertsenstraat, deze aanpassingen worden door de gemeente uitgevoerd gelijktijdig met werkzaamheden aan het riool in deze straat. Voor het opstellen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden leges betaald. Daarnaast is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het niet noodzakelijk is een tijdvak of fasering te bepalen en het niet noodzakelijk is om eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 Wro te stellen.

Beslispunt

- 4 Het bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

4.1 Het bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling die op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast en die aansluit op de geldende beleidskaders.

In januari 2017 heeft het college een bouwenvelop vastgesteld waarin de ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn opgenomen voor deze ontwikkelingslocatie. Het opgestelde plan blijft binnen deze kaders. Het plan met 55 woningen is financieel haalbaar én maakt het tegelijk mogelijk de monumentale bebouwing van een passende nieuwe invulling te voorzien.

4.2 De herontwikkeling past in de ambities van Utrecht om de beschikbare ruimte in de stad efficiënt te gebruiken en kwaliteitsvolle woningbouw binnen de stadsgrenzen te realiseren.

Het realiseren van woningen op deze plek zorgt bovendien voor het behoud van erfgoed en geeft een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte. De Cornelis Evertsenstraat wordt heringericht waardoor de bruikbaarheid en de uitstraling van de openbare ruimte verbetert en verkeer en verblijf beter met elkaar in balans worden gebracht.

4.3 De herontwikkeling van het complex draagt bij aan de gezonde verstedelijking.

De realisatie draagt bij aan de realisatie van de binnenstedelijke groeiopgave van Utrecht. Voor de stad levert dit project woningen op voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen, waar veel vraag naar is in Noord Oost. De vrije sector koopappartementen worden levensloopbestendig gerealiseerd en zijn daarmee geschikt voor bewoning in alle levensfasen. Het programma maakt het mogelijk om de doorstroming te bevorderen van ouderen die graag willen verhuizen naar een passende woning in de eigen buurt. Het binnenterrein zal groener worden en een ontmoetingsfunctie krijgen voor toekomstige bewoners.

Herontwikkeling betekent een duurzame impuls voor het behoud van het rijksmonument en houdt rekening met de gewenste duurzaamheidsambitie. Met de herontwikkeling wordt leegstand voorkomen en blijft het monumentale gebouw behouden. De nieuwbouwwoningen zorgen voor een aantrekkelijker straatbeeld en scoren goed op het gebied van energieverbruik, dit zonder de monumentale waarden aan te tasten. Er wordt een bijdrage geleverd aan de aanpak van de wateroverlast in de wijk door het afkoppelen van het hemelwater en het vertragen van de afvoer middels het vergroenen van het binnenterrein en het toepassen van groene daken op de nieuwbouw.

4.4 De herontwikkeling past in de ruimtelijke opzet van de wijk en houdt rekening met de belangen van omwonenden.

Er is in 2016 een participatietraject gestart waarbij diverse bijeenkomsten zijn georganiseerd en het concept van de bouwenvelop ter consultatie ter inzage heeft gelegen. Omwonenden hebben vooral aandacht gevraagd voor een goede parkeeroplossing en een inpassing die rekening houdt met privacy, zicht en bezonning waarbij zij zich zorgen maken over de afmetingen van de nieuwbouw die naar hun mening teveel afbreuk zal doen aan de leefbaarheid van de wijk. Ook zijn bouwoverlast, eventuele schade als gevolg van de bouw, en behoud van de monumentale kastanjes op het binnenterrein belangrijke punten van aandacht geweest tijdens de participatie.

Naar aanleiding van de participatie en de consultatie zijn de plannen op verschillende punten aangepast. De kastanjes blijven behouden, zowel het bewoners- als bezoekersparkeren is in een ondergrondse stallingsgarage van 80 parkeerplaatsen opgenomen en er is gekozen geen balkons en dakterrassen te realiseren aan de achterzijde van de nieuwe woningen in verband met privacy van omwonenden. Daarnaast is er een verdieping van het gebouw op de hoek van de Cornelis Evertsenstraat en de Bleyenburgstraat afgegaan en de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat zijn met een meter verlaagd. Hiermee blijven de gevolgen voor de bezonning van de bestaande woningen aan de Cornelis Evertsenstraat beperkt; in de winterperiode zal er op een aantal woningen meer schaduw op de voorgevel vallen, het grootste deel van het jaar blijft de bezonning echter vrijwel onveranderd.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Voortman, M.L. (Maarten)
Kenmerk	4209416
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze van Wijn & Stael Advocaten in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport;
- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze in het vaststellingsrapport;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier
mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad
mr. J.H.C. van Zanen