

Voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Tijbosch, T.L. (Tessa)
Kenmerk	15.511003
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	3 december 2015
Geheim	Nee

Vaststelling bestemmingsplan Fruitbuurt Noord, Ondiep

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 de zienswijzen ongegrond te verklaren conform het vaststellingsrapport en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 2 De ambtshalve wijzigingen zoals genoemd in het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Fruitbuurt Noord, Ondiep dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPFRUITNRDONDIEP.VA01.gml vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris

De burgemeester

Drs. M.R. Schurink

Mr. J.H.C. van Zanen

Voorstel aan de raad

Bijlages

Voorstel: Voorstel_4661

Bijlage: vaststellingsrapport

Bijlage: verbeelding BP Fruitbuurt Noord, Ondiep

Bijlage: Link naar RO Publiceer

Eerdere besluitvorming

Op 9 december 2014 heeft het college de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling vastgesteld middels de bouwvelop Fruitbuurt Noord.

Op 4 februari 2015 is het college van burgemeester en wethouders akkoord gegaan met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Uitvoering

Context

Doelstelling

De doelstelling van het bestemmingsplan is om na sloop, de nieuwbouw van bijna 200 woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Ligging plangebied

De Fruitbuurt-Noord is gelegen in de buurt Ondiep in de wijk Noordwest. Het plangebied wordt begrensd door de Morelstraat, Tomaatstraat, Framboosstraat, de Laan van Chartroise, Ondiep en de Nieuwlichtstraat.

Coördinatie

Artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening maken het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. Dat wil zeggen dat de voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten tegelijk worden behandeld. De aanvrager heeft op grond van de coördinatieverordening verzocht om naast het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan ook de omgevingsvergunning voor de bouw van 44 eengezinswoningen en 36 appartementen met bijbehorende voorzieningen en het besluit hogere waarden (Wet geluidhinder) gecoördineerd te behandelen. Voor het plan is een besluit nodig tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting, aangezien de 'voorkeursgrenswaarde' vanwege wegverkeerlawaai wordt overschreden.

Participatie

In het voortraject is er door initiatiefnemer woningbouwvereniging Mitros een uitgebreid draagvlakonderzoek uitgevoerd onder de zittende bewoners. De meerderheid heeft zich positief uitgesproken over de sloop-/ nieuwbouwplannen. In deelgebied 1 heeft 64% van de bewoners zich uitgesproken voor de sloop; in deelgebied 3 was dat 80%. Aansluitend op de nieuwbouw zal ook de openbare ruimte worden aangepakt. Wanneer de plannen hiervoor uitgewerkt zijn zullen bewoners de mogelijkheid krijgen hun reactie te geven. Bewoners zullen hierover via een wijkbericht geïnformeerd worden.

Beslispunt

- 1 de zienswijzen ongegrond te verklaren conform het vaststellingsrapport en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden lagen vanaf 7 augustus tot en met 17 september 2015 ter inzage. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hadden met name betrekking op de bomen en de inrichting van de openbare ruimte. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende bestemmingsplan. De omwonenden zullen bij een verdere uitwerking van het inrichtingsplan worden betrokken.

Beslispunt

- 2 De ambtshalve wijzigingen zoals genoemd in het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 2.1 De ambtshalve wijzigingen verbeteren het bestemmingsplan
Ter verbetering van het plan worden ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld die niet op

de zienswijzen zijn gebaseerd. Separaat is aan uw raad het voorstel voor het wijzigen van het beleid 'omzetten en splitsen van woningen' aangeboden. Deze wijziging is reeds verwerkt in voorliggend plan. Het plan is daarnaast aangepast naar aanleiding van de aanpassing van de Utrechtse parkeerregeling, die nodig was vanwege de recente uitspraak van de Raad van State. Voor een compleet overzicht van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

3.1 Het plan is economisch uitvoerbaar.

Voor de realisatie van de ontwikkeling is een erfpachtovereenkomst overeengekomen (deze zal worden beschouwd als een anterieure overeenkomst). In deze overeenkomst is de teruglevering van een deel van het huidige erfpachtrecht van de erfpachter aan de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling worden geregeld. Ook is in deze overeenkomst opgenomen dat de inrichting en bekostiging van het openbare gebied voor rekening is voor Stichting Mitros conform de regelgeving uit het convenant 'Bouwen aan de stad'. Omdat het gemeentelijk kostenverhaal in de erfpachtovereenkomst zal worden geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan volgens de grondexploitatiewet vooralsnog niet vereist. Ten aanzien van de aansprakelijkheid van mogelijke planschade is in de overeenkomst vrijwaring voor de gemeente opgenomen.

3.2

Beslispunt

- 4 Het bestemmingsplan Fruitbuurt Noord, Ondiep dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPFRUITNRDONDIEP.VA01.gml vast te stellen.

Argumenten

4.1 Het plan sluit aan bij de ambities van het collegeprogramma om werken aan een duurzame en gezonde stad.

De bouwtechnische kwaliteit van bestaande woningen is slecht, de woningen hebben vochtproblemen en zijn sterk verouderd. Dit plan maakt de nieuwbouw van bijna 200 woningen mogelijk. Het zijn eengezinswoningen en appartementen. Er zijn Utrechtse Samenwerkingsafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporaties: Bouwen aan de Stad. Deze sluiten aan bij het gemeentelijk programma Utrechtse Energie (vastgesteld voorjaar 2011). Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over zaken als buitenruimte, berging en Politiekeurmerk, ook wel IWK afspraken genoemd. De woningen zijn toekomstig bestending en worden geschikt gemaakt voor de aanleg van zonnepanelen. Tevens wordt het complex aangesloten op stadsverwarming. Het project bestaat uit sociale huurwoningen en koopwoningen. Er wordt bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt aangesloten bij het zogenoemde 'Groendiepprincipe' dat bijdraagt aan de vergroening van Ondiep.

Ontwerpvoorstel aan de raad

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Tijbosch, T.L. (Tessa)
Kenmerk	15.511003
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	3 december 2015

Vaststelling bestemmingsplan Fruitbuurt Noord, Ondiep

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 de zienswijzen ongegrond te verklaren conform het vaststellingsrapport en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 2 De ambtshalve wijzigingen zoals genoemd in het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Fruitbuurt Noord, Ondiep dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPFRUITNRDONDIEP.VA01.gml vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ...

De griffier

De burgemeester

mr. J.H.C. van Zanen