

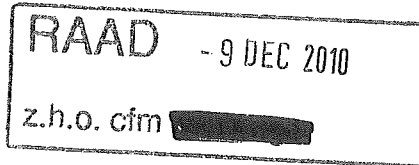
voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO.10.083751
Vergadering Raad
Vergaderdatum 9 december 2010
Jaargang en nummer 2010 - 159



Gemeente Utrecht



Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Abrikoosstraat

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

- 1 het ontwerpbestemmingsplan Abrikoosstraat ongewijzigd vast te stellen

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.

datum: 30 nov 2010

status: A

samenvatting

Opgesteld door StadsOntwikkeling
 Sector Ontwikkeling
 Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO.10.083751

Vergadering Raad

Vergaderdatum 9 december 2010

Jaargang en nummer 2010 – 159



Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Abrikoosstraat

Raadsvoorstel:

- 1 het ontwerpbestemmingsplan Abrikoosstraat ongewijzigd vast te stellen
-

Argumenten

- 1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

- 1.1 Vaststelling van het bestemmingsplan is pas mogelijk na sluiting van een anterieure overeenkomst.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO.10.083751
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	9 december 2010
Jaargang en nummer	2010 – 159



Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Abrikoosstraat

Context

Mitros heeft een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Ondiep ingediend. Het verzoek betreft de sloop van 173 woningen in Ondiep en de nieuwbouw van 169 woningen. Het betreft woningen in het gebied, omsloten door de Laan van Chartreuse, de Abrikoosstraat, de Moerbeistraat, Ondiep en de tussengelegen straten Druifstraat en Meloenstraat. Omdat dit plan afwijkt van het huidige bestemmingsplan Ondiep, is een nieuw bestemmingsplan nodig. De hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is de nieuwe woningen en een nieuw plantsoen mogelijk te maken.

Nadien heeft aanvrager het verzoek aangevuld met een verzoek tot coördinatie en een aanvraag om bouwvergunning ingediend. Het verzoek tot coördinatie houdt in dat een aantal benodigde vergunningen en procedures voor dit project tegelijk wordt doorlopen.

Coördinatieregeling

Artikel 3.30 van de Wet op de 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 de bekendmaking, waaronder het ter visie leggen van de plannen, tegelijkertijd plaatsvindt. De aanvrager heeft op grond van de Coördinatieverordening verzocht naast het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan ook de volgende procedures gecoördineerd te behandelen:

- bouwvergunning regulier, het bouwen van 120 woningen in het blok tussen Ondiep/Moerbeistraat/Abrikoosstraat/Meloenstraat;
- een besluit tot vaststelling van een hogere waarde ("onthefing") als bedoeld in Wet geluidhinder.

Omschrijving van het plan

Het plangebied ligt in de wijk Ondiep. De huidige bebouwing wordt momenteel gesloopt. Er worden met dit plan alleen woningen gerealiseerd.

Planologisch kader

Voor Ondiep is het vigerende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Ondiep. Het

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO.10.083751
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	9 december 2010
Jaargang en nummer	2010 – 159



plangebied heeft de bestemmingen "WU – uit te werken woondoeleinden", "W – woondoeleinden" en "VV – verkeers- en verblijfsdoeleinden". De woningen binnen de bestemming W-woondoeleinden aan Meloestraat, Moerbeistraat, Druifstraat en Abrikoosstraat mogen twee lagen bedragen. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht en de bestaande kapvorm mag niet worden gewijzigd. Voor het gebied met de bestemming "WU-uit te werken woondoeleinden" geldt een bouwverbod zolang er nog geen uitwerkingsplan is. Een uitwerkingsplan is niet gemaakt.

Het plan is op diverse onderdelen niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Ondiep. Zo worden er bij de herindeling van de bouwblokken bestemmings- en bouwgrenzen overschreden en past het groenparkje niet in de bestemming Woondoeleinden. Ook wordt de afdekking van de woningen gewijzigd. Omdat er geen uitwerkingsplan is gemaakt, geldt er een bouwverbod. Voor de gewenste herontwikkeling van dit gebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

Voorgeschiedenis

Door Mitros is een draagvlakonderzoek uitgevoerd. Daarbij heeft 72% van de respondenten of 61% van alle toenmalige bewoners positief gereageerd op een sloop en nieuwbouwvariant voor de Abrikoosstraat en omgeving. Er is gekozen voor nieuwbouw naar aanleiding van de uitkomsten van de draagvlakmeting en om een product te realiseren dat voldoet aan de eisen van deze tijd. Ook is er overleg geweest met de bewonerscommissie. Naar aanleiding van de strijdigheden met het bestemmingsplan Ondiep, is er een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. De NvU heeft voor inspraak ter inzage gelegen en is daarna met een reactienota op de ingediende inspraakresultaten door ons college vastgesteld. Ten opzichte van de NvU is het voorgestelde programma van circa 160 toegenomen tot 169 woningen/appartementen. Ondanks het aanleggen van een plantsoen, neemt hierdoor de woningvoorraad met slechts vier woningen af.

Het ingediende verzoek om wijziging van het bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de NvU. Het ingediende plan is door de verschillende vakafdelingen van StadsOntwikkeling akkoord bevonden en heeft geleid tot bijgaand bestemmingsplan.

Terinzagelegging

Het plan heeft van 2 september tot en met 13 oktober 2010 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Er zijn wel ambtelijke wijzigingen aan de orde. Het plan is aan de terminologie van de Wabo aangepast en de toelichting bij het milieuaspect luchtqualiteit is anders

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO.10.083751
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	9 december 2010
Jaargang en nummer	2010 – 159



geredigeerd. Juridisch-inhoudelijk verandert het plan daardoor niet.

Voor dit plan is door de gemeente een koperssubsidieregeling bij het Rijk aangevraagd. Om in aanmerking te komen voor de regeling moet er voor 1 januari 2011 gestart zijn met de bouw. Gelieve daarom rekening te houden met de planning genoemd aan het einde van dit document.

Argumenten

1.1 *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 en verbeelding, in samenhang met dit vaststellingsbesluit, geven daar blijk van. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan maakt een wenselijke ontwikkeling mogelijk. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten. Het plan zal een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstelling om van Ondiep een vitale wijk te maken, geschikt voor mensen van alle leeftijden en leefstijlen met een duidelijke sociale samenhang.

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en voldoet aan de regelgeving. De verschillende milieu-onderzoeken die voor dit plan zijn uitgevoerd, zijn goedgekeurd door de vakafdelingen. De conclusie en randvoorwaarden zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Ter waarborging dat het plan economisch uitvoerbaar is, wordt in aanvulling op de DUO-afspraken met Mitros voor de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst aangegaan. Voor een uitvoerige onderbouwing verwijzen wij naar de plantoelichting van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 *Vaststelling van het bestemmingsplan is pas mogelijk na sluiting van een anterieure overeenkomst.*

Het bestemmingsplan kan niet door de raad worden vastgesteld voordat er een aanvullende anterieure overeenkomst is gesloten (zie voor de details paragraaf 4.1 van het bestemmingsplan). Momenteel worden daarover de afrondende onderhandelingen gevoerd. Gelet op de subsidiemogelijkheid kan met het vaststellingstraject niet worden gewacht zodat uiterlijk 8 december 2010 een overeenkomst dient te zijn gesloten.

De afsluiting van deze overeenkomst is dan ook vóór uiterlijk 8

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO.10.083751
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	9 december 2010
Jaargang en nummer	2010 – 159



december 2010 gepland. Zodra de overeenkomst is gesloten, zal daarover separaat bericht worden gestuurd aan college en raad.

Uitvoering

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld zal bekendmaking van de gecoördineerde besluitvorming binnen twee weken na vaststelling tegelijkertijd in één publicatie worden gepubliceerd.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- bestemmingsplan en verbeelding (plankaart) inclusief bijlagen. Papieren versie in 3 voud en digitaal via nader aan te leveren hyperlink.

Eerdere besluitvorming

Op 16 juni 2009 heeft het college ingestemd met de Nota van Uitgangspunten Abrikoosstraat

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO.10.083751

Vergadering Raad

Vergaderdatum 9 december 2010

Jaargang en nummer 2010 - 159



Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Abrikoosstraat

Besluit

- 1 het ontwerpbestemmingsplan Abrikoosstraat ongewijzigd vast te stellen

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 9 DEC 2010

De griffier,

De burgemeester,