



Gemeente Utrecht

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	Meijer, P.H. (Peter) 15.513125
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	10 maart 2016
Jaargang en nummer	2016 19
Geheim	Nee

Vaststelling bestemmingsplan "Centrum, Kanaleneiland, deelgebied 4 en 5".

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

1. ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk II van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, vlek 4 en 5 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCENTRUMDEELGEB45-VA01.gml, met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCENTRUMDEELGEB45-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

Drs. M.R. Schurink

De burgemeester,

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Toezeggingen wethouder:

1. De wethouder zegt toe na te gaan hoe het gemeenschappelijke gebruik van de semi openbare ruimten bij de woningen juridisch is geregeld en daarover de raad voorraadsbehandeling te informeren.
2. De publiek-private samenwerking (GEM) te evalueren na afloop van het project (over twee jaar) en de uitkomsten daarvan te delen met de commissie.

Status: A

Bijlages

Voorstel: Voorstel_4965

Bijlage: Centrum Kanaleneiland, deelgebied 4 en 5 in pdf

Bijlage: Het bestemmingsplan (Verbeelding) Centrum Kanaleneiland, deelgebied 4 en 5

Bijlage: Link naar RoPubliceer bestemmingsplan

Bijlage: Vaststellingsrapport (indeling 2015)

Eerdere besluitvorming

Structuurplan Kanaleneiland centrum 2006

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan in de raad, zal het voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepsprocedure bij de Raad van State.

Context

In 2006 is voor de ontwikkeling van Centrum Kanaleneiland (dat is opgesplitst in zes deelgebieden) een structuurplan opgesteld. In dit plan is het beleid van de gemeenteraad voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende 10 jaar uitgewerkt. Uitgangspunt is het opwaarderen en verbeteren van het centrumgebied door middel van gefaseerde herontwikkeling. De nieuwe aansluiting met bedrijventerrein Papendorp door de Prins Clausbrug én de vernieuwde Churchilllaan met haar verbeterde openbaar vervoersverbinding geven het gebied een centrale ligging in de wijk én in de stad. Dit is aanleiding voor een hoogstedelijke ontwikkeling van het centrumgebied.

In het in 2004 opgestelde masterplan en het beeldkwaliteitsplan uit 2006, werd nog uitgegaan van sloop- en nieuwbouw in deelgebied 4 en 5. Vanwege veranderende (woning)marktomstandigheden en teruglopende opbrengsten van de grondexploitatie is er in 2013 voor gekozen om de nadruk te leggen op renovatie, in plaats van sloop-nieuwbouw. In mei 2014 is, op basis van deze nieuwe inzichten, een nieuw stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Daaruit volgt dat het wenselijk is de huidige hoofdstructuur intact te houden, een deel van de woningen te renoveren en de openbare ruimte anders in te richten. De grootste verandering binnen het plangebied betreft de sloop van vier blokken laagbouwoningen langs de Churchilllaan. Daarvoor in de plaats worden vier nieuwe woontorens gerealiseerd. Ook is het wenselijk de bestaande eengezinswoningen aan de Bernadottelaan te kunnen voorzien van een extra bouwlaag. De reeds aanwezige horecagelegenheid krijgt een extra uitbreidingsmogelijkheid.

De plannen zullen de woonkwaliteit, de leefbaarheid en veiligheid van de wijk verbeteren. Daarmee zal de ontwikkeling een impuls geven aan de hele wijk.

Dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op deelgebied 4 en 5. De grens van het plangebied wordt globaal gevormd door de Churchilllaan, het Amsterdam-Rijnkanaal, de Rooseveltlaan en de Trumanlaan. De overige deelgebieden vallen binnen andere (bestemmings)plannen en worden hier buiten beschouwing gelaten.

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is om de nieuwe ontwikkelingen binnen deelgebied 4 en 5, planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Duurzaamheid en gezonde verstedelijking

Het gaat in het plan om 390 woningen, deels in de vorm van nieuwbouw, deels in de vorm van renovatie en intensivering van bewoning van bestaande blokken. Daarmee is sprake van bouwen in hoge dichtheden en een intensief ruimtegebruik. De nieuwbouwoningen zijn levensloopbestendig, allemaal met een lift bereikbaar en met bergingen gelegen op de begane grond. De bestaande woningen en woongebouwen krijgen door de renovatie een aanzienlijke kwaliteitsimpuls op gebied van isolatie en energieverbruik. Ook wordt de levensduur van de woningen aanzienlijk verlengd. De renovatie van de woningen past ook in het gemeentelijke beleid dat er op gericht is afval te voorkomen en hergebruik van bestaande grondstoffen.

De binnenterreinen gelegen aan de achterzijde van de flats, worden groen ingericht en biedt ruimte aan verblijfsactiviteiten als spelen, recreatie en ontmoeting. Het plan voorziet tevens in het verbinden van de groenstructuur van het plangebied met de hoogwaardige groenstructuur en openbare ruimte die inmiddels langs het Amsterdam Rijnkanaal is aangelegd. Daarmee sluit de openbare ruimte aan op de bestaande structuur van recreatief verblijfsgebied en langzaam verkeersroutes waardoor bewoners worden uitgenodigd tot bewegen en spel. Het plangebied is tevens uitstekend ontsloten via het openbaar vervoer.

Ambtelijke wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 16 oktober 2015 tot en met donderdag 26 november 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In het bestemmingsplan zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze worden toegelicht in het vaststellingsrapport dat bij dit voorstel behoort.

Beslispunt

- 1 ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk II van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 1.1 In het ontwerp plan zijn een aantal noodzakelijke wijzigingen aangebracht.
De ambtelijke wijzigingen vormen een verbetering van het bestemmingsplan. Zij worden toegelicht in het bij dit besluit behorende vaststellingsrapport

Beslispunt

- 2 geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

- 2.1 Omdat het kostenverhaal op een andere wijze is voorzien is een exploitatieplan niet nodig.
Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het overeenkomen van een anterieure overeenkomst noodzakelijk. Een (anterieure) overeenkomst regelt de samenwerking tussen de gemeente en de initiatiefnemer en legt de verdeling van de werkzaamheden en kosten vast met betrekking tot de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Afspraken over eventuele planschade onderdeel van de anterieure overeenkomst.
In het onderhavige geval zal voor bovenstaande aspecten worden teruggevallen op de reeds in 2006 tussen de gemeente Utrecht, de stichting Portaal, de stichting Mitros en Proper-Stok Groep B.V. gesloten samenwerkingsovereenkomst "Realisatie Vernieuwingsplan Centrumgebied Kanaleneiland", krachtens welke overeenkomst een grondexploitatiemaatschappij is opgericht die als initiatiefnemer fungeert voor de gebiedsontwikkeling in het centrumgebied van Kanaleneiland. De kosten voor het bestemmingsplan zijn gedekt via de leges.

Beslispunt

- 3 het bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, vlek 4 en 5 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCENTRUMDEELGEB45-VA01.gml, met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCENTRUMDEELGEB45-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 3.1 Het bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten uit het in 2006 vastgestelde structuurplan voor het Centrum Kanaleneiland, dat beoogt het centrum van Kanaleneiland te revitaliseren en de verblijfskwaliteit te verbeteren.
Dit structuurplan beoogt het centrum van Kanaleneiland te revitaliseren en de verblijfskwaliteit te verbeteren. Vanwege de crisis tussen 2008 en 2012 voorziet het plan ten opzichte van het structuurplan in minder nieuwbouw en meer renovatie van bestaande woningen. Desalniettemin is de verwachting dat het plan zal leiden tot een aanzienlijke kwaliteitsimpuls voor het gebied in zijn geheel en voor de bebouwing langs de Churchillaan in het bijzonder.
- 3.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten uit het coalitieakkoord voor wat betreft gezonde en duurzame verstedelijking.
Er wordt gebouwd in hoge dichtheden, De nieuwbouwwoningen worden aangesloten op de stadsverwarming. De renovatie van de bestaande woningen levert een kwaliteitsimpuls op voor wat betreft energieverbruik van de bestaande woningen, alsmede voor de leefbaarheid van de buurt. De openbare ruimte sluit aan op de hoogwaardige openbare ruimte langs het

ARK en nodigt uit tot spel en beweging.

Kanttekeningen

3.1 Het besluit hogere waarde heeft nog een aanpassing voordat de raad het bestemmingsplan kan vaststellen.

Er heeft reeds een ontwerp besluit hogere waarde ter inzage gelegen. Als dit besluit wordt vastgesteld is voorzien in een goed woon en leefmilieu voor de nieuw te bouwen woningen. Er is reeds een verkeersbesluit in routing dat zal voorzien in de vaststelling van een 30 km regime voor de hele Trumanlaan. Hierdoor vervalt de geluidzone voor deze weg en is het vastleggen van een hogere waarde niet meer nodig. Het hogere waardenbesluit wordt op dit punt nog voor de vaststelling in de raad onder mandaat aangepast.

3.2 Het plan voorziet in minder nieuwbouw dan destijds bij het structuurplan beoogt.

Vanwege de crisis tussen 2008 en 2012 voorziet het plan ten opzichte van het structuurplan in minder nieuwbouw en meer renovatie van bestaande woningen. Desalniettemin is de verwachting dat het plan zal leiden tot een aanzienlijke kwaliteitsimpuls voor het gebied in zijn geheel en voor de bebouwing langs de Churchilllaan in het bijzonder.

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Meijer, P.H. (Peter)
Kenmerk	15.513125
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	10 maart 2016
Jaargang en nummer	2016 19

Vaststelling bestemmingsplan "Centrum, Kanaleneiland, deelgebied 4 en 5".

besluit

- 1 ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk II van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 2 geen exploitatieplan vast te stellen;
- 3 het bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, vlek 4 en 5 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCENTRUMDEELGEB45-VA01.gml, met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCENTRUMDEELGEB45-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 10 maart 2016

De griffier

mr. M. van Hall



De burgemeester

mr. J.H.C. van Zanen

