

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Voortman, M.L. (Maarten)
Kenmerk	4212678
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	28 sept. 2017
Jaargang en nummer	
Geheim	Nee
Portefeuille	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Kop op Tuindorp Oost

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

- 1 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 2 Het bestemmingsplan Kop op Tuindorp Oost dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKOPOPTUINDORPOOS-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKOPOPTUINDORPOOS-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.

Status: A

Bijlages

Voorstel: Voorstel_8786

Bijlage: Bestemmingsplan Kop op Tuindorp Oost

Bijlage: Bestemmingsplan Kop van Tuindorp Oost, verbeelding

Bijlage: Link naar Kop op Tuindorp Oost (vaststellingsprocedure)

Bijlage: Vaststellingsrapport Kop op Tuindorp Oost incl. an.zienswijzen

Bijlage: Besluit hogere waarde Kop op Tuindorp Oost

Eerdere besluitvorming

Op 7 juli 2016 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld.

Inhoud bestuursadvies is afgestemd met wethouder Jansen (die 22 augustus 2017 niet aanwezig is bij de behandeling van het bestuursadvies) en wethouder Van Hooijdonk.

Uitvoering

Context

Plangebied

Het plangebied betreft de huidige locatie van het verzorgingstehuis Tuindorp Oost. Het wordt globaal begrensd door de Eykmanlaan aan de westzijde, de Winklerlaan aan de zuidzijde, het ecologisch tuinenpark de Driehoek aan de noordzijde en de spoorlijn Utrecht-Hilversum aan de oostzijde.

Doel van het bestemmingsplan

In het plangebied is momenteel het verzorgingstehuis Tuindorp-Oost gevestigd. Het gebouw dateert uit 1967 en bestaat uit 127 zorgappartementen. Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Hiervoor in de plaats worden op de locatie circa 172 ruime levensloopbestendige appartementen en 35 zorgappartementen gerealiseerd. Het doel van het bestemmingsplan Kop op Tuindorp Oost is het planologisch mogelijk maken van vier appartementengebouwen in een groene setting.

Overzicht voorgaande fasen

Careyn en de gemeente Utrecht hebben in januari 2014 een intentieovereenkomst ondertekend voor deze ontwikkeling. Het uitvoeren van de haalbaarheidsonderzoeken liep gelijk op met het herinrichtingsproject van de aangrenzende Groene Kop. Hiervoor bestond een projectteam bestaande uit gemeenteambtenaren, vertegenwoordiging van de wijkraad, gebruikers van het gebied en de volkstuinvereniging De Driehoek. In het participatieproces zijn beide trajecten tegelijk opgetrokken. In dit kader zijn drie bijeenkomsten georganiseerd. Het volledige participatieproces is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 6.2.2. In vervolg op de intentieovereenkomst uit 2014 is in 2016 met de ontwikkelende partij een exploitatie-overeenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten waarin onder andere afspraken over het kostenverhaal zijn gemaakt. Eveneens in 2016 heeft de gemeenteraad voor deze locatie een Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld waarin de ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn opgenomen voor deze ontwikkeling.

Besluit hogere waarden

Burgemeester en wethouders hebben hogere waarden vastgesteld voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld op grond van de Wet geluidhinder. De 'voorkeursgrenswaarde' wordt vanwege wegverkeer en railverkeer overschreden.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in "Het Stadsblad", de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Beslispunt

- 1 Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

1.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

De door de gemeente Utrecht te verhalen kosten betreffen alleen kosten voor de planvorming. Dit aangezien de projectontwikkelaar conform de in 2016 gesloten anterieure overeenkomst zelf alle overige werkzaamheden (inclusief de aanleg van de openbare ruimte conform een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan) zal uitvoeren. Ook de kosten voor de aanleg van waterberging buiten het plangebied en de sanering van de asbestverontreiniging binnen het plangebied komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de ontwikkelaar. Verder worden de kosten voor het opstellen van het

bestemmingsplan verhaald via de leges. Aangezien het kostenverhaal voor deze ontwikkeling is verzekerd via een anterieure grondexploitatie-overeenkomst komt de verplichting om een exploitatieplan op te stellen hiermee te vervallen.

Beslispunt

- 2 Het bestemmingsplan Kop op Tuindorp Oost dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKOPOPTUINDORPOOS-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKOPOPTUINDORPOOS-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 2.1 De ontwikkeling draagt bij aan de ambities van het college op het gebied van duurzame en gezonde verstedelijking.
De sloop van het verzorgingstehuis uit 1967 en de nieuwbouw van circa 200 nieuwe (zorg) woningen zorgen voor een bijdrage aan de gemeentelijk energieambitie. In een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer de haalbaarheid van een EPC van 0 gaat onderzoeken. Wanneer de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend zal dit aspect getoetst kunnen worden op de duurzaamheids-en energie-eisen.
- 2.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgenomen doelstelling en randvoorwaarden.
Op 7 juli 2016 heeft de gemeenteraad voor deze locatie een Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld. Hierin zijn ruimtelijke en functionele uitgangspunten opgenomen voor deze ontwikkeling. Deze zijn vertaald in het bestemmingsplan.
- 2.3 De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 april 2017 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen bij de raad binnengekomen.
Aanvankelijk was er door Prorail nog een derde zienswijze ingediend. Over deze zienswijze is ambtelijk contact geweest met Prorail waarbij standpunten zijn toegelicht, naar aanleiding hiervan heeft Prorail de zienswijze ingetrokken.
De twee zienswijzen hebben betrekking op de gezondheidseffecten van meer autoverkeer in de stad in brede zin en er was een vraag over de effecten van het bouwplan op de bomen. In het vaststellingsrapport is een samenvatting opgenomen, gevolgd door de gemeentelijke reactie. De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Voortman, M.L. (Maarten)
Kenmerk	4212678
Vergadering	Raadsvergadering
Vergaderdatum	12 oktober 2017
Jaargang en nummer	2017, 77
Portefeuille	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Kop op Tuindorp Oost

besluit

- 1 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 2 Het bestemmingsplan Kop op Tuindorp Oost dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKOPOPTUINDORPOOS-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKOPOPTUINDORPOOS-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 12 oktober 2017

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen