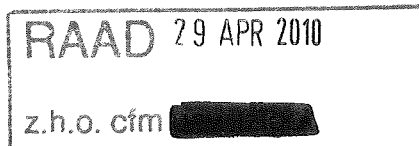


voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Kenmerk 10.030115
Vergadering Raad
Vergaderdatum 29 april 2010
Jaargang en nummer 2010 – 44



Gemeente Utrecht



Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Oudenoord 275

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

- 1 de zienswijzen van G.J van Wakeren en W. Brak tegen het bestemmingsplan Oudenoord 275 ongegrond te verklaren, in te stemmen met het vaststellingsrapport en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 2 het bestemmingsplan Oudenoord 275 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

Zie voor bijzonderheden raadsvoorstel Vaststelling SPvE Zijdebalen
datum: 30 mrt 2010

status: B

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling
Kenmerk	10.030115
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 april 2010
Jaargang en nummer	2010 – 44



Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Oudenoord 275

Raadsvoorstel:

- 1 de zienswijzen van G.J van Wakeren en W. Brak tegen het bestemmingsplan Oudenoord 275 ongegrond te verklaren, in te stemmen met het vaststellingsrapport en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
 - 2 het bestemmingsplan Oudenoord 275 vast te stellen.
-

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen zijn ongegrond.
- 2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- 2.2 De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling
Kenmerk	10.030115
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 april 2010
Jaargang en nummer	2010 – 44



Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Oudenoord 275

Context

Oudenoord 275 project BV heeft een gecoördineerd verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend. Het project betreft het realiseren van een appartementengebouw met diverse functies in de onderbouw. 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 diverse procedures, die met elkaar samenhangen, in één procedure te doorlopen. Dit betekent dat de procedures voor het bestemmingsplan en voor de vergunningen tot één procedure worden gecombineerd en dat voorbereiding en bekendmaking, waaronder het tervisieleggen van de plannen, en besluitvorming (zo veel mogelijk) tegelijkertijd plaatsvindt. De aanvrager heeft op grond van de Coördinatieverordening verzocht om, naast het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan, ook de volgende aanvragen gecoördineerd te behandelen:

- bouwvergunning regulier, het oprichten van een woongebouw met 220 woningen, commerciële ruimten en een parkeergarage (BV20908649), inclusief een benodigde ontheffing van een voorschrift als bedoeld in artikel 11 van de Woningwet (ontheffing Bouwverordening vanwege de parkeernorm);
- sloopvergunning voor het slopen van een kantoorgebouw (exclusief de kelder) (BV20908377);
- velvergunning voor het vellen van twee bomen, aan zijde Otterstraat en bij de zuidpunt van het gebouw (SW09.071.817);
- uitwegvergunning aan de zijde Westerdijk voor de geprojecteerde parkeergarage (kenmerk SW09.084.856) en
- een besluit tot vaststelling van een hogere waarde ("ontheffing") als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Bevoegdheden

De beslissingsbevoegdheid over een bestemmingsplanwijziging inclusief het behandelen van zienswijzen daartegen ligt bij uw raad. De beslissingsbevoegdheid over de aanvragen om bouwvergunning (inclusief de ontheffing van de Bouwverordening), sloopvergunning, velvergunning en uitritvergunning en een

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling
Kenmerk	10.030115
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 april 2010
Jaargang en nummer	2010 – 44



besluit tot het vaststellen van een hogere waarde conform artikel 83 van de Wet geluidhinder inclusief de zienswijzen daarover ligt bij ons college.

Omdat de verschillende aanvragen met elkaar samenhangen en gecoördineerd moeten worden afgedaan, maar het vaststellen van het bestemmingsplan bepalend is, is in de beslispunten een voorwaarde opgenomen dat de gemeenteraad het bestemmingsplan Oudenoord 275 eerst moet hebben vastgesteld.

Omschrijving van het plan

Het plangebied ligt in de wijk Pijlsweerd en wordt globaal begrensd door de Oudenoord in het westen, de Otterstraat in het noorden en de Westerdijk in het oosten. De huidige bebouwing zal, met uitzondering van de parkeergarage, worden gesloopt. Het plan is er op gericht een nieuwe woontoren op een verhoogde onderbouw te realiseren. In de onderbouw worden commerciële functies in de plint en in de punt van de onderbouw mogelijk gemaakt. De rest van de onderbouw en de gehele toren bestaat uit woningen voor starters. Daarnaast zal de bestaande ondergrondse parkeergarage worden uitgebreid.

Planologisch kader

Ter plaatse geldt het Stadsvernieuwingsplan "Pijlsweerd" (vastgesteld Gemeenteraad: 10 maart 1994, goedgekeurd gedeputeerde staten: 11 oktober 1994).

Het plangebied heeft op grond van artikel 14 de nader uit te werken bestemming "Gemengde Doeleinden, GD". De gronden hebben de nadere aanwijzing "Kantoren (K)" op de plankaart. Als alternatieve gebruiksmogelijkheden voor de kantoorfunctie zijn toestaan: onderwijsdoeleinden; maatschappelijke doeleinden; toonzaal (op de begane grond) en sociaal-culturele en culturele doeleinden. Voor het plangebied is goedkeuring onthouden door G.S. aan de gebruiksbepaling "Wonen" in artikel 14. De maximaal toegestane bebouwingshoogte is 50 meter.

Op grond van artikel 12 van de planvoorschriften geldt een bouwverbod zolang er geen onherroepelijk uitwerkingsplan is. Een dergelijk uitwerkingsplan is niet gemaakt voor dit gebied. Artikel 12 bevat ook een zogenaamde interne anticipatieprocedure, waarmee in een aantal gevallen toch medewerking kan worden verleend aan bouwplannen, voordat er een onherroepelijk uitwerkingsplan is. Deze anticipatieprocedure kan echter alleen worden toegepast voor plannen die passen in de bestemming van het gebied. Het nieuwbouwplan past zowel qua bouwvolume als in functioneel opzicht niet in de bestemming "Gemengde Doeleinden". Er kan dus alleen medewerking aan dit plan verleend worden na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Voorgeschiedenis

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling
Kenmerk	10.030115
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 april 2010
Jaargang en nummer	2010 – 44



Ter voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan is er een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. Het SPvE is voor inspraak ter inzage gelegd en de wijkraad heeft zich over het plan gebogen. Op 16 juni 2009 hebben wij het tweekolommenstuk, waarin de inspraakreacties zijn beantwoord, en het SPvE vastgesteld. Het ingediende verzoek om wijziging van het bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het SPvE. Het ingediende plan is door de verschillende vakafdelingen van StadsOntwikkeling akkoord bevonden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen tegen het plan ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgaand vaststellingsrapport (voorzover gericht tegen het bestemmingsplan) en in de bijlage "bijlage bij het bestuursadvies inzake zienswijzen tegen gecoördineerde vergunningen" (voorzover gericht tegen de overige aspecten). Ook enkele ondergeschikte redactionele wijzigingen zijn in de documenten verwoord.

Na besluit door ons college wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Na vaststelling kunnen de samenhangende vergunningen namens ons college worden verleend. Voor vaststelling van het bestemmingsplan moet de hogere grenswaardeprocedure zijn verleend.

Voor deze planontwikkeling is met de aanvrager een exploitatieovereenkomst, inclusief een planschadeovereenkomst gesloten.

Argumenten

1.1 *De zienswijzen zijn ongegrond.*

De zienswijzen gaan over parkeervoorzieningen inclusief dubbelgebruik, de hoogte inclusief de gevolgen daarvan op de privacy, de schaduwwerking en windhinder, geluidsoverlast en de situering van de horeca. De zienswijzen zijn niet zo zwaarwegend dat geen medewerking aan het bestemmingsplan kan worden verleend. Voor een uitvoerige weergave van de ingediende zienswijzen en de reacties daarop wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

2.1 *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 het vaststellingsrapport, geven daar blijk van.

Het bestemmingsplan maakt een wenselijke ontwikkeling mogelijk. Het plan past binnen de uitgangspunten van het SPvE. Het plan zal een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid in het gebied. Het plan levert

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling
Kenmerk	10.030115
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 april 2010
Jaargang en nummer	2010 – 44



daarnaast een grote bijdrage aan de woningruimtevoorraad. Het plan voldoet aan de wettelijke kaders. Voor een uitvoerige onderbouwing van de wenselijkheid van dit plan, verwijzen wij naar de plantoelichting van het bestemmingsplan Oudenoord 275 en het vaststellingsrapport.

2.2 De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en de reacties daarop wordt verwezen naar het bijgevoegde vaststellingsrapport.

Uitvoering

Nadat de raad het bestemmingsplan en het vaststellingsrapport heeft vastgesteld, kunnen namens het college de gevraagde bouwvergunning, sloopvergunning, velvergunning en uitwegvergunning worden verleend. Bekendmaking van de gecoördineerde besluitvorming zal binnen twee weken na vaststelling tegelijkertijd in één publicatie worden gepubliceerd.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- Ontwerpbestemmingsplan en verbeelding (plankaart) inclusief bijlagen en vaststellingsrapport

raadsbesluit

Opgesteld door	StadsOntwikkeling
Kenmerk	10.030115
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	29 april 2010
Jaargang en nummer	2010 – 44



Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Oudenoord 275

Besluit

- 1 de zienswijzen van G.J van Wakeren en W. Brak tegen het bestemmingsplan Oudenoord 275 ongegrond te verklaren, in te stemmen met het vaststellingsrapport en het rapport tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en
- 2 het bestemmingsplan Oudenoord 275 vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ..29 APR 2010

De griffier,

De burgemeester,

