

## Voorstel aan de gemeenteraad

# Vaststelling Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek

|                      |                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Beleidsveld          | Ruimtelijke ordening                                              |
| Organisatieonderdeel | Ruimte                                                            |
| Opsteller            | Roman Schumacher                                                  |
| Kenmerk              | 10270549                                                          |
| Vergaderdatum Raad   | Volgt                                                             |
| Referendabel         | Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum) |
| Geheim               | Nee                                                               |

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek aan te brengen.
2. Het Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWROTS7PASTOE-VA01 vast te stellen waarmee de woningbouwontwikkeling aan Rotsoord en de herbestemming van de Pastoefabriek mogelijk wordt gemaakt.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de ontwikkeling.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

## **Samenvatting**

Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek' heeft als doel het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van 54 appartementen (8 sociale huur, 12 middenhuur en 34 vrije sector koop) met creatieve bedrijfsruimte in de plint op de begane grond, een half verdiepte parkeergarage en een inpandige fietsenstalling op het perceel Rotsoord 7. Hiervoor wordt de loods op dit bedrijventerrein gesloopt. Ook wordt de bestemming van het perceel van de naastgelegen Pastoefabriek aangepast van bedrijventerrein naar een gemengde bestemming met onderwijs, dienstverlening, kantoorruimte, horeca en culturele voorzieningen en een bedrijfswoning aan Rotsoord 5 (die er momenteel al is). Zonder deze functiewijziging is het niet mogelijk om de woningbouw op Rotsoord 7 te realiseren. Daarnaast wordt aan de Pastoefabriek een toekomstbestendige gemengde functie gegeven, die aansluit bij het huidige vergunde gebruik van de Pastoefabriek.

Er zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen wijzigingen doorgevoerd.

## **Context**

### *Aanleiding*

Op het perceel van Rotsoord 7 wordt een ontwikkeling beoogd waarbij de bestaande bedrijfsloods wordt gesloopt, waarmee drie hoofdfuncties mogelijk worden gemaakt:

- Een woonprogramma met 8 sociale huur appartementen, 12 middenhuur appartementen en 34 vrije sector koopwoningen. De appartementen variëren in omvang van circa 44 tot circa 80 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (gbo). Het woongebouw bestaat voor het grootste deel uit 5 bouwlagen. Aan de zijde van de Vaartsche Rijn is het gebouw gedeeltelijk verlaagd naar 4 lagen, zodat hier een gemeenschappelijke daktuin/terras voor de bewoners gerealiseerd kan worden.
- In de plint van het gebouw is maximaal 380 m<sup>2</sup> gbo aan creatieve werkruimtes voorzien. Deze ruimtes zijn bedoeld voor één of meerdere (bij voorkeur niet-commerciële) organisaties en/of ondernemers die actief zijn in de culturele en creatieve sector en die kunnen bijdragen aan Rotsoord als creatieve hotspot.
- Parkeren voor bewoners wordt inpandig opgelost met een half verdiepte parkeergarage, vier deelautoplekken (twee in de openbare ruimte en twee in de Vaartsche Rijn garage) en een inpandige fietsenstalling.

Daarnaast wordt circa 800 m<sup>2</sup> aan nieuwe groene openbare ruimte rondom het nieuwe gebouw. Maximaal 50% van de toekomstige openbare ruimte van het plangebied wordt verhard. De historische spanten uit de loods worden teruggeplaatst in de openbare ruimte naast het gebouw.

### *Pastoefabriek*

Om de woningbouw op Rotsoord 7 mogelijk te maken moet de bedrijfsbestemming van het naastgelegen terrein van de Pastoefabriek worden aangepast. Deze bestemming laat namelijk een te hoge milieucategorie toe, waardoor er geen woningen naast de Pastoefabriek gebouwd kunnen worden. Met de herbestemming van de Pastoefabriek kunnen er wel woningen op het terrein van Rotsoord 7 gebouwd worden. Bovendien past de nieuwe toekomstbestendige gemengde functie bij het huidige vergunde gebruik van de Pastoefabriek, te weten onderwijs (HKU), dienstverlening, kantoor, horeca (restaurant Pastoe foodbar) met terras en culturele voorzieningen. In het bestemmingsplan is een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen, op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders binnen de gemengde bestemming een vergunning kan verlenen voor uitbreiding van het aantal vierkante meters horeca en/of voor het toestaan van een zwaardere horecacategorie.

Naar aanleiding van een zienswijze wordt daarnaast een bedrijfswoning, die in het voor de locatie momenteel geldende bestemmingsplan per ongeluk niet is opgenomen, mogelijk gemaakt ter plaatse van de Pastoefabriek aan Rotsoord 5.

### *Juridische context*

Om de woningbouwontwikkeling en de herbestemming van de Pastoefabriek juridisch-planologisch mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Hoewel

de Omgevingswet momenteel in werking getreden is, geldt voor bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage hebben gelegen dat deze na 1 januari 2024 nog mogen worden vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening. Dat geldt ook voor dit bestemmingsplan.

Het ontwerp besluit hogere waarden is tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gegaan. Hier zijn geen zienswijzen tegen ingediend. Het genomen besluit hogere waarden is bijgevoegd aan het bestemmingsplan.

Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

#### Grootte van woningen – Actieplan Middenhuur

Omdat het intentiedocument voor deze ontwikkeling is vastgesteld vóórdat het nieuwe beleid voor middenhuur in werking is getreden (per 1 april 2022) gelden voor deze ontwikkeling nog de oude regels uit het Actieplan Middenhuur. Dat betekent dat voor deze woningen nog uitgegaan wordt van gemiddeld 50 m<sup>2</sup> gbo per woning in plaats van 65 m<sup>2</sup> per woning. In de vastgestelde bouwenvelop is destijds per abuis opgenomen dat de nieuwe regels voor middenhuur gelden. Dit is dus niet correct.

#### *Beslistermijn*

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

#### *Beoogd effect*

Met de ontwikkeling op het perceel Rotsoord 7 komen er nieuwe sociale- en middenhuurappartementen en koopappartementen. Dit past bij de stadsbrede woonbehoefte en de specifieke woonbehoefte in de wijk Zuid. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan doelen van de woonvisie en het coalitieakkoord. De creatieve bedrijfsruimtes in de plint dragen bij aan functiemenging, meervoudig ruimtegebruik en aan het profiel van Rotsoord als culturele en creatieve hotspot. De openbare ruimte die na realisatie wordt toegevoegd krijgt een goede verblijfskwaliteit en is klimaatbestendig. Er komt een groene verbinding tussen de Vaartsche Rijn en Groen Rotsoord. De ecologie wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

Door de herbestemming van de Pastoefabriek kunnen zich daar geen hinder veroorzakende bedrijven meer vestigen en wordt het huidige gewenste gebruik bestendigd en voor de toekomst vastgelegd. De nieuwe gemengde bestemming laat diverse functies toe, die passen bij de visie van Rotsoord als creatieve hotspot, zoals ateliers, culturele voorzieningen, creatieve bedrijven; horeca, dienstverlening en ondergeschikte detailhandel.

#### *Bomen*

Voor de realisatie van het woon-werkgebouw moeten drie bomen (platanen) gekapt worden. De bomen zijn nog redelijk jong en de dwarsdoorsnede van deze drie bomen is kleiner dan 15 centimeter (gemeten op 1,30 meter hoogte). Hierdoor hoeft er geen kapvergunning aangevraagd te worden. De bomen zullen gecompenseerd worden met bomen van meer ecologische waarde. De nieuwe bomen zijn bij voorkeur inheems, rekening houdend met soorten van de Utrechtse soortenlijst. Er worden minimaal 13 bomen geplant. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met 15 bomen. Wel geldt dat dit ontwerp nog getoetst moet worden door de BiNG.

#### *Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad*

Op 5 oktober 2022 heeft het college een bouwenvelop voor het (bouw)plan vastgesteld. Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van deze bouwenvelop en maakt daarnaast de herbestemming mogelijk van het perceel van de Pastoefabriek. Er zijn enkele afwijkingen in het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwenvelop, te weten: de voorwaarden met betrekking tot middenhuur, het aantal m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, een kleine vergroting van het bouwvlak voor de woningbouw, het ontbreken van een verhuurplicht aan commerciële creatieve bedrijvigheid in de juridische regeling van het bestemmingsplan en het toevoegen van een bedrijfswoning aan Rotsoord 5. Voor de argumentatie wordt verwezen naar beslispoint 2.1.

## Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

| Beslispunt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.         | Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek aan te brengen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Argumenten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.1        | <p><u>In het vaststellingsrapport worden de zienswijzen gemotiveerd beantwoord en wordt duidelijk aangegeven tot welke wijzigingen deze hebben geleid.</u></p> <p>Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien.</p> <p>De ingebrachte punten in de zienswijzen gingen onder andere over dat aan Rotsoord 5 een bedrijfswoning is gelegen die niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen was, over het aantal m<sup>2</sup> toegelaten terrassen, een voorwaardelijke verplichting om geurhinder te voorkomen, zorgen over geluidsoverlast, het geluid wat de horecazaak kan maken door de woningbouwontwikkeling en de overlast door sloop- en bouwwerkzaamheden</p> <p>De zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de tweede zienswijze is een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen aan Rotsoord 5. Hier zit namelijk momenteel een bedrijfswoning die in het vorige bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg niet is meegenomen. In de toelichting is een aanvullende motivering opgenomen ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Daarnaast is de maximale terrasoppervlakte in het bestemmingsplan vergroot van 100 m<sup>2</sup> naar 150 m<sup>2</sup>. Dit is in overeenstemming met de omgevingsvergunning die in 2015 aan de horecagelegenheid is verstrekt. Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om ervoor te zorgen dat, voordat de woningbouw kan beginnen, vastgesteld is dat er geen sprake is van onevenredige geurhinder of dat hiervoor maatregelen genomen zijn.</p> <p>Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad kennis heeft genomen van de zienswijze en hier een afweging over heeft gemaakt.</p> |
| 1.2        | <p><u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn nodig om het bestemmingsplan aan te laten sluiten bij de actuele algemene regels die in de Utrechtse bestemmingsplannen worden opgenomen</u></p> <p>In paragraaf 2.2.2 en 2.2.4 van het vaststellingsrapport zijn de ambtshalve wijzigingen beschreven.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan lag tussen 9 juni 2023 en 20 juli 2023 ter inzage. In de tussentijd zijn verschillende beleidsstukken vastgesteld en is eveneens het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht vastgesteld. De toelichting en de regels van het Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek is hiermee in overeenstemming gebracht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.3        | <p><u>De stikstofdepositieberekening is aangepast naar aanleiding een nieuwe versie van het programma AERIUS en was nodig om de haalbaarheid van het bestemmingsplan te onderbouwen.</u></p> <p>Sinds de stikstofberekening is uitgevoerd is er een nieuwe versie van het programma AERIUS uitgebracht. De aangepaste stikstofberekening en de resultaten van de stikstofberekening zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Er vindt ook in de nieuwe</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | berekening geen significante stikstofdepositie plaats op nabijgelegen Natura-2000 gebieden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Beslispunt</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.                | Het Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWROTS7PASTOE-VA01 vast te stellen waarmee de woningbouwontwikkeling aan Rotsoord en de herbestemming van de Pastoefabriek mogelijk wordt gemaakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Argumenten</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.1               | <p><u>Het bestemmingsplan past grotendeels binnen de uitgangspunten van de vastgestelde bouwenvelop.</u></p> <p>Het bestemmingsplan is opgesteld conform de uitgangspunten van de in oktober 2022 vastgestelde bouwenvelop. Het bestemmingsplan wijkt op een aantal punten af van de bouwenvelop:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de bouwenvelop was per ongeluk opgenomen dat voor deze ontwikkeling de nieuwe voorwaarden voor middenhuur gelden (vastgesteld in maart 2022). Dat is echter niet juist. Voor deze ontwikkeling gelden nog de oude voorwaarden middenhuur, omdat het intentiedocument al is vastgesteld voordat het nieuwe beleid in werking is getreden.</li> <li>• In het bestemmingsplan is 380 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte opgenomen in plaats van de 420 m<sup>2</sup> uit de bouwenvelop. Dit is het gevolg van het feit dat niet aangesloten kan worden op de wijktrafo, maar dat er ruimte voor een interne trafo gereserveerd moet worden.</li> <li>• Verder is het bouwvlak voor de woningbouw op Rotsoord 7 iets vergroot richting het noorden en westen (ten koste van de openbare ruimte) om meer flexibiliteit te kunnen bieden bij de realisatie van het bouwplan.</li> <li>• In de bouwenvelop is opgenomen dat zowel in de anterieure overeenkomst als in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de exploitant van de bedrijfsruimtes deze in eerste instantie alleen mag verhuren aan het minder kapitaalkrachtige segment binnen de creatieve bedrijvigheid en in tweede instantie pas aan commerciële creatieve bedrijvigheid. Dit punt is in de anterieure overeenkomst opgenomen en in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit punt kan niet opgenomen worden in de juridisch bindende regels van het bestemmingsplan omdat deze voorwaarde geen ruimtelijke relevantie/impact heeft.</li> </ul> |
| 2.2               | <p><u>Het bestemmingsplan draagt met het toestaan van een gemengd woonprogramma bij aan de stedelijke verdichtingsopgave zoals benoemd in de RSU en aan de ontwikkelrichting voor de wijk Zuid uit de woonvisie.</u></p> <p>Met de sloop van de loods en nieuwbouw met hogere dichtheden wordt de ruimte in de stad optimaal benut in lijn met de ambitie uit de RSU. Met de toevoeging van sociale en middenhuur appartementen draagt het plan bij aan de woningvoorraad en daarin meer betaalbare woningen. Daarnaast zorgt het toevoegen van koopwoningen voor een meer gemengde wijk. In de wijk Zuid is het toevoegen van middenhuurwoningen gewenst omdat het percentage middenhuurwoningen met 12% ver onder het gewenste percentage van 25% ligt.</p> <p>Het percentage sociale huurwoningen in de wijk Zuid ligt met 43% wel boven de gewenste 35%, maar is in deze subwijk Rotsoord aan de lage kant (31%). Vandaar dat in dit project ook een aantal sociale huurwoningen wordt toegevoegd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.3               | <p><u>De herbestemming van de Pastoefabriek is noodzakelijk om de woningbouwontwikkeling aan Rotsoord 7 mogelijk te maken, waarmee aan de Pastoefabriek een meer passende en toekomstbestendige bestemming wordt gegeven die past in de lijn van de Visie Rotsoord.</u></p> <p>De huidige bestemming van de Pastoefabriek als 'bedrijventerrein' biedt ruimte aan bedrijven die veel hinder veroorzaken voor de omgeving. Dit betekent dat er conform</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>VNG-richtlijnen binnen 50 meter vanaf de Pastoefabriek geen woningen gebouwd mogen worden. De eigenaar van de Pastoefabriek heeft in overleg met de ontwikkelaar besloten om de bestemming van de Pastoefabriek aan te passen. Door de herbestemming van de Pastoefabriek naar een gemengde bestemming in plaats van een bedrijvenbestemming, maken we de woningbouw op de locatie Rotsoord 7 mogelijk.</p> <p>De gemengde bestemming past bij het huidige vergunde gebruik (onderwijs, horeca met terras, ondergeschikte kantoorruimte) en staat daarnaast vergelijkbare activiteiten toe zoals culturele voorzieningen, dienstverlening, ondergeschikte detailhandel en -kantoren. Daarmee wordt de gebruikruimte voor de Pastoefabriek geoptimaliseerd. Bovendien geeft de nieuwe invulling van de bestemming een kwaliteitsimpuls aan het gebied, die aansluit bij de visie om Rotsoord tot creatieve hotspot om te vormen door meer functiemenging van creatieve en culturele bedrijvigheid met wonen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.4               | <p><u>De nieuwe werkruimtes voor creatieve bedrijven leveren in lijn met de Ruimtelijke visie Rotsoord (2006 en herijkt 2011) een bijdrage aan het gewenste profiel van Rotsoord als culturele en creatieve hotspot.</u></p> <p>De nieuwe creatieve bedrijfsruimtes in de plint bieden betaalbare en passende werkruimtes voor het segment van de creatieve sector dat minder verdienvermogen heeft, maar wel creatief, artistiek, ambachtelijk en/of cultureel/maatschappelijk van meerwaarde is voor het gebied en de stad. Er zijn afspraken met de ontwikkelaar dat de ruimten verhuurd worden aan deze doelgroep. Als het niet lukt om de ruimten met deze doelgroep te vullen wordt daarna pas gekeken naar andere (meer kapitaalkrachtige) ondernemers in de creatieve sector. Dit dient aangetoond te worden. Om de betaalbaarheid van de ruimtes voor de creatieve sector duurzaam te borgen is in overeenkomst een gemiddeld aanvangshuurniveau vastgelegd.</p> <p>Deze betaalbare werkruimtes vormen een goede aanvulling op de overige plintfuncties in het gebied, die meer gericht zijn op de commerciële creatieve bedrijvigheid.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.5               | <p><u>Het bestemmingsplan geeft een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte op Rotsoord.</u></p> <p>Het perceel van Rotsoord 7 bestaat in de huidige situatie vooral uit stenen. Met de realisatie van dit plan ontstaat circa 800 m<sup>2</sup> aan nieuwe groene openbare ruimte rondom het nieuwe woongebouw. De openbare ruimte krijgt een goede verblijfskwaliteit en is klimaatbestendig. Maximaal 50% van de toekomstige openbare ruimte van het plangebied wordt verhard. Waterberging is met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geregeld. Met het initiatief kan de groenstructuur worden versterkt. Er komt een groene verbinding tussen Vaartsche Rijn en Groen Rotsoord, vormgegeven met de historische spanten uit de oude loods. De ecologie en biodiversiteit wordt waar mogelijk versterkt.</p> <p>Binnen het plangebied staan drie jonge bomen (platanen) die moeten worden gekapt voor de nieuwbouw. De bomen worden in de nieuwe openbare ruimte gecompenseerd door het planten van 13 bomen met meer ecologische waarde. De nieuwe bomen zijn bij voorkeur inheems, rekening houdend met soorten van de Utrechtse soortenlijst</p> <p>(Fiets)parkeren voor bewoners is voorzien in de inpandige parkeergarage en fietsenstalling en door middel van een aantal deelauto's in de straat Rotsoord en in de Vaartsche Rijn garage. Bezoekersparkeren vindt op afstand plaats in de Vaartsche Rijn garage.</p> |
| <b>Beslispunt</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.                | Geen exploitatieplan vast te stellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Argumenten</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.1               | Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, want het kostenverhaal is via een anterieure overeenkomst verzekerd. |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## Financiën

Voor het maken van het bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer leges. Het kostenverhaal is via een anterieure overeenkomst verzekerd. Eventuele planschade is via een anterieure overeenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar.

De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico de volledige planontwikkeling verzorgen. Dit bestaat onder andere uit het slopen van de loods, bouw- en woonrijp maken en de ontwikkeling en realisatie van de woningen. Daarnaast betaalt de ontwikkelaar ook mee aan een deel van de bovenwijkse kosten.

## Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en op de websites [www.utrecht.nl/bestemmingsplannen](http://www.utrecht.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, zal deze na zes weken onherroepelijk worden.

## Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel. Wel heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen en is er ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan een informatiebijeenkomst georganiseerd.

## Communicatie

Naast de publicatie en de brief aan indieners van de zienswijzen (zie kopje Vervolg) is er geen verdere communicatie.

## Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

## Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek in de link naar RO publiceer;
- Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek.

Bijlagen informatief

- Pdf's (regels, toelichting en verbeelding) van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek.