

Voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Mesman, C. (Carla)
Kenmerk	16.502733
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	14 juni 2016
Geheim	Nee

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Briljantlaan 9

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 In te stemmen met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling Briljantlaan 9

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris a.i. De burgemeester

Drs. J.G. Manshanden Mr. J.H.C. van Zanen

Voorstel aan de raad

Bijlages

Voorstel: Voorstel_5880

Bijlage: definitief SPvE Briljantlaan 9

Bijlage: Inspraaknota Concept SPvE Briljantlaan 9

Eerdere besluitvorming

- Startdocument Briljantlaan 9 vastgesteld (7 juli 2015, B&W)

- Concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen Briljantlaan 9 vrijgegeven voor consultatie (26 januari 2016, B&W)

Uitvoering

Na vaststelling van het definitieve SPvE wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen en kan door de ontwikkelaar de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden ingediend. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan ook de bouwvergunning definitief worden verleend. De start van de bouw staat gepland medio 2017.

Communicatie

- De indieners van een inspraakreactie ontvangen de inspraaknota en een reactie hoe met hun vragen / opmerkingen wordt omgegaan.
- De gemeente houdt de omgeving op de hoogte van de planontwikkelingen via de gemeentelijke website (www.utrecht.nl/rotsoord).
- Voor de vaststelling van de herziening van het Bestemmingsplan Briljantlaan 9 worden omwonenden weer in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen eea conform gebruikelijke, wettelijke inspraakmogelijkheden.

Context

Ontwikkelaar GTZ investment heeft de locatie Briljantlaan 9 gekocht om er studentenwoningen en creatieve bedrijvigheid te realiseren. In de panden op deze locatie was lange tijd glashandel Spliet en de Waal (CURA Glas) gevestigd. Dit bedrijf is verhuisd, maar de twee loodsen van de glashandel staan er nog.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer overleg gevoerd over de plannen, wat heeft geresulteerd in een vastgesteld startdocument. In het startdocument is opgenomen dat de gemeente voor het initiatief een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) zal opstellen. Het SPvE fungeert als kader voor de herziening van het bestemmingsplan.

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van circa 230 studentenwoningen, met in de plinten gemeenschappelijke ruimten en creatieve bedrijvigheid. Het initiatief levert een bijdrage aan de afspraken uit het coalitieakkoord "Utrecht maken we samen", waarin de ambitie is uitgesproken in te zetten op studentenhuisvesting.

Op 26 januari jl. heeft B&W het concept SPvE Briljantlaan 9 vrijgegeven voor inspraak.

Beslispunt

- 1 In te stemmen met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling Briljantlaan 9

Argumenten

- 1.1 Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen past ruimtelijk in de herijkte visie Rotsoord (2011).
Om aan te sluiten op de kleinschalige bebouwing aan de Vaartsche Rijn ter hoogte van de locatie enerzijds en op het plan van de Trip anderzijds, geldt voor de locatie een maximum van drie bouwlagen aan de Vaartsche Rijnzijde en maximaal zes bouwlagen aan de kant van de Briljantlaan. De gebouwen hebben een omvang, die ruimte laat voor een wandelroute aan het water, het verbinden van de cultuurroute tussen Heuveloord en De Trip en de realisering van een langzaam-verkeersverbinding aan de noordzijde tussen Tolsteeg en de Vaartsche Rijn. Dit laatste aspect kan bijdragen aan de gezondheid van de Tolsteegbewoners.
- 1.2 Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voorziet in de stadsbrede vraag naar studentenwoningen.
Volgens de Utrechtse woonvisie (2015) kampt Utrecht nog altijd met een tekort van zo'n 5.700 aan studentenwoningen. Het concept SPvE biedt ruimte aan 230 studentenwoningen.
- 1.3 Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het gebied en aan de ambitie om Rotsoord te profileren als creatieve hotspot.
De leegstaande bedrijfsbebouwing heeft geen monumentale waarde en wordt gesloopt. Het kavel wordt herontwikkeld tot een woon- en werkgebied. In de plinten is ruimte voor circa 500 m2 creatieve bedrijvigheid.
- 1.4 Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen beantwoordt aan de Motie Utrecht Koploper (M47/2015), om bij nieuwe ontwikkelingen energiezuinige woningbouw als voorwaarde te stellen.
De woningen worden (waar mogelijk) met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) 0 uitgevoerd. Voor bouwdelen met meer dan vier bouwlagen is het niet altijd mogelijk om een EPC 0 te halen vanwege het beperkte dakoppervlak.
- 1.5 Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voorziet in de ambities van gezonde verstedelijking.

In deze wijk staan we onder andere voor de volgende gezondheidsopgaven die een relatie met de gebouwde omgeving hebben: meer bewegen en meer sociale cohesie en sociale contacten in de buurt. Op de volgende manieren wordt hieraan bijgedragen:

- een langzaam verkeerroute door het plangebied, als onderdeel van de cultuurroute Rotsoord, en een wandelroute langs de Vaartsche Rijn;
- parkeren van fietsen beter en dichterbij faciliteren dan parkeren van auto's;
- een kade langs het water die breed genoeg is om te verblijven en om groen toe te voegen;
- vanuit de omgeving een zichtbare verbinding naar het water leggen;
- in de plinten stimuleren om ruimte te bieden aan functies voor (ondernemers uit) de buurt.

1.6 De inspraakreacties geven geen aanleiding tot wijzigingen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

De reacties van 5 huishoudens/organisaties (zie inspraaknota) bestaan voornamelijk uit vragen om verduidelijking en hebben niet geleid tot wijzigingen in het SPvE.

Kanttekeningen

1.1 De bewoners van Heuveloord 120 vinden dat het beoogde plan een te grote impact heeft op hun privacy en woongenot en zien uitkoop door de ontwikkelaar als oplossing.

In de afgelopen periode zijn de ontwikkelaar en de bewoners met elkaar in gesprek geraakt over een mogelijke uitkoop. Een en ander lijkt positief te verlopen, maar zolang de aankoop niet rond is hebben ze geen zekerheid. Voor het project is uitkoop echter geen vereiste. Wanneer de ontwikkelaar de aangrenzende woning wel aankoopt, sloopt en de grond overdraagt aan de gemeente, is het binnen de kaders van het voorliggende SPvE voor de ontwikkelaar mogelijk om vier extra woningen in het complex te realiseren. Of ontwikkelaar en bewoners tot overeenstemming komen, zal de komende periode duidelijk worden. Om de risico's voor de gemeente voor eventuele planschade uit te sluiten, wanneer er geen overeenstemming wordt bereikt tussen de ontwikkelaar en de bewoners, wordt in de nog op te stellen anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente opgenomen dat de ontwikkelaar te allen tijde planschade aan de bewoners vergoed.

1.2 Aan de invulling van de plinten kunnen geen harde voorwaarden met betrekking tot creatieve bedrijvigheid gesteld worden.

Hoe de ruimten voor creatieve bedrijvigheid precies worden ingevuld is nog een programmatische uitwerkingsvraag, die niet hard opgelegd kan worden in het bestemmingsplan, de intentie is om creatieve bedrijven te huisvesten.

1.3 Onderzocht moet worden wat de invloed is van bestaande en toekomstige bedrijven op de geplande woningen wat betreft geluid, stof, gevaar en geur.

De voorgeschreven richtafstand voor benzine tankstations en wasstraten (Vereniging van Nederlandse Gemeenten- brochure "Bedrijven en milieuzonering"), dient in beginsel in acht te worden genomen. Deze richtafstand is 30 meter voor geur en 30 meter voor geluid. Omdat het bouwplan gedeeltelijk op een kortere afstand wordt gerealiseerd, is onderzoek nodig naar de aanvaardbaarheid daarvan. Dit betreft zowel de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de bedrijfsvoering als voor de kwaliteit van de woonomgeving.

Ontwerpvoorstel aan de raad

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Mesman, C. (Carla)
Kenmerk	16.502733
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	14 juni 2016

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Briljantlaan 9

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 In te stemmen met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling Briljantlaan 9

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ...

De griffier

De burgemeester

mr. J.H.C. van Zanen