

Voorstel aan de gemeenteraad

Visie Strosteeg

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Chris de Vet
Kenmerk	9573899
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De Visie Strosteeg en de bijbehorende reactienota Visie Strosteeg vast te stellen, als kaders voor het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de herontwikkeling van het gebied en een toetsingskader voor het bouwplan Strosteeg 18-36, met de volgende 4 ontwikkelprincipes:
 1. het herstellen van de fysieke verbinding Strosteeg van de Springweg naar de Oude Gracht;
 2. de openbare ruimte is primair voor voetgangers en fietsers, de auto is te gast of alleen toegankelijk nood- en hulpdiensten;
 3. de nieuwe ontwikkeling heeft een passende korrelgrootte en bouwhoogte die op een eigentijdse manier aansluit bij de binnenstad;
 4. het rustige straatbeeld heeft veel aandacht voor de interactie van binnen-buiten. Het is hoofdzakelijk woonfunctie met eventueel een inpassing van kleinschalig openbaar programma;
 5. het toevoegen van een groene rustige plek passend in de fijne netwerk structuur van openbare stegen en hofjes in de binnenstad;
 6. bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied ná de sloop van de Springweggarage zet de gemeente alles op alles om betaalbare woningbouw te realiseren. Substantieel meer dan het stadsbrede gemiddelde dat in de woonvisie wordt genoemd.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

De Visie Strosteeg geeft inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling na de sloop van de Springweggarage en geeft tot het moment van de sloop in 2028 kaders voor ruimtelijke initiatieven. De concept Visie Strosteeg heeft ter inzage gelegen van 20 november 2020 tot 15 januari 2021 gedurende een periode van 8 weken. Na de terinzagelegging en de verwerking van de zienswijzen worden de definitieve Visie Strosteeg en de reactienota nu door het college aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

Het vaststellen van een visie is noodzakelijk voor de volgende stap in de herontwikkeling van het gebied, het op termijn opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Hiernaast vormt de Visie Strosteeg op korte termijn het toetsingskader voor het bouwplan Strosteeg 18-36. Uw raad heeft eerder aangegeven eerst een visie op het gebied te willen vaststellen, voordat een bouwplan zoals Strosteeg 18-36 doorgang kan vinden. Het vaststellen van de visie is daarom op korte termijn nodig, zodat de gemeente invulling kan geven aan de uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Context

Aanleiding

Op 17 juni 2021 heeft uw raad een besluit over de toekomst van parkeergarage Springweg genomen. De garage zal in 2028 worden gesloopt. Met de Visie Strosteeg wil het college zich uitspreken over de toekomst van het gebied ná de voorgenomen sloop van de garage in 2028. De visie heeft als doel inzicht te geven in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling na de sloop van de garage. Hiernaast geeft de visie ook een kader voor ruimtelijke initiatieven in de nabijheid van de garage tot aan het moment van sloop in 2028.

Een van de initiatieven in de omgeving van de parkeergarage Springweg is het Bouwplan Strosteeg 18-36. Voor het Bouwplan Strosteeg 18-36 ten zuiden van de garage, ter plaatse van de bedrijfshallen van de voormalige Abels Drukkerijen, heeft de gemeente een uitwerkingsbevoegdheid binnen het vigerend bestemmingsplan Binnenstad. De Visie Strosteeg vormt een toetsingskader om invulling te kunnen geven aan de uitwerkingsplicht voor het bouwplan Strosteeg 18-36.

Juridische context

De Visie Strosteeg vormt op lange termijn de juridisch planologische basis voor de verdere planontwikkeling van het gebied. De visie krijgt een juridisch planologisch vervolg in de vorm van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Daarnaast is de visie op korte termijn het toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven tot aan de sloop van de parkeergarage Springweg in 2028.

Met vaststellen van de visie kan invulling worden gegeven aan de uitwerkingsbevoegdheid die de gemeente vanuit het vigerend bestemmingsplan heeft en waarvoor de gemeente reeds in gebreke is gesteld. Deze bevoegdheid moet worden gezien als een plicht. Voor de invoering van de Omgevingswet, voorzien 1 juni 2022, moet het Uitwerkingsplan ter zienswijze zijn vrijgegeven om invulling aan deze uitwerkingsplicht te geven. De Omgevingswet voorziet namelijk niet in de mogelijkheid een uitwerkingsplan op te stellen. Het Uitwerkingsplan is in voorbereiding. Het besluit om het Uitwerkingsplan ter zienswijzen vrij te geven zal naar verwachting in januari 2022 aan het college worden voorgelegd. Voor vaststelling van het Uitwerkingsplan door het college moet de Visie zijn vastgesteld door de raad.

Beoogd effect

De gemeente Utrecht is een stad voor gezond stedelijk leven voor iedereen. Met deze Visie wordt een gemengd stedelijk programma mogelijk gemaakt waarin zowel sociale woningen, als middenhuur- en vrijesectorwoningen worden gerealiseerd. Ook wordt herstel van de historische verbinding tussen de Springweg en Oudegracht mogelijk gemaakt. Tevens maakt de visie het mogelijk om een nieuw hofje toe te voegen aan het rijke arsenaal aan hofjes dat de binnenstad van Utrecht rijk is.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

In een raadsbrief d.d. 19 maart 2019 is de start aangekondigd van het proces om tot een Visie Strosteeg te komen. Op 20 november 2020 hebben wij u middels een raadsbrief geïnformeerd over de voortgang en de vrijgave van de concept Visie voor consultatie.

Tijdens behandeling van het raadsvoorstel over de toekomst van de parkeergarage Springweg, bleek dat het in de Visie gehanteerde uitgangspunt dat de parkeergarage per 2028 wordt gesloopt, niet zeker was. In afwachting van een besluit over de toekomst van de parkeergarage, is het proces van de visie daarom getemporeerd. Op 17 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat de garage per 2028 wordt gesloopt, hierna is het proces van de visie weer voortgezet. Het besluit tot vaststellen van de visie wordt nu aan uw raad voorgelegd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Visie Strosteeg en de bijbehorende reactienota Visie Strosteeg vast te stellen, als kaders voor het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de herontwikkeling van het gebied en een toetsingskader voor het bouwplan Strosteeg 18-36, met de volgende 4 ontwikkelprincipes: 1. het herstellen van de fysieke verbinding Strosteeg van de Springweg naar de Oude Gracht; 2. de openbare ruimte is primair voor voetgangers en fietsers, de auto is te gast of alleen toegankelijk nood- en hulpdiensten; 3. de nieuwe ontwikkeling heeft een passende korrelgrootte en bouwhoogte die op een eigentijdse manier aansluit bij de binnenstad; 4. het rustige straatbeeld heeft veel aandacht voor de interactie van binnen-buiten. Het is hoofdzakelijk woonfunctie met eventueel een inpassing van kleinschalig openbaar programma; 5. het toevoegen van een groene rustige plek passend in de fijne netwerk structuur van openbare stegen en hofjes in de binnenstad; 6. bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied ná de sloop van de Springweggarage zet de gemeente alles op alles om betaalbare woningbouw te realiseren. Substantieel meer dan het stadsbrede gemiddelde dat in de woonvisie wordt genoemd.
Argumenten	
1.1	<u>De Visie Strosteeg maakt een invulling mogelijk die bijdraagt aan de gezonde en duurzame groei van de stad, zoals opgenomen in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de Woonvisie.</u> Met deze visie komt er zicht op een herontwikkeling waarin een gemengd stedelijk programma wordt nagestreefd waarin zowel sociale woningen, als middenhuur- en vrijesectorwoningen worden gerealiseerd. Het herstellen van de verbinding tussen de Springweg en Oudegracht is daarbij het uitgangspunt. Tevens zal er een nieuw groen hofje worden toegevoegd aan het rijke arsenaal aan hofjes dat de binnenstad van Utrecht rijk is. In de woonvisie wordt gestreefd naar een woningvoorraad die in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen en voor 25 procent uit woningen uit de middencategorie. Naar aanleiding van een motie bij het raadsvoorstel over “de toekomst van parkeergarage Springweg” is in de visie opgenomen dat er meer dan 35% sociale huur en meer dan 25% middenhuur wordt gerealiseerd.
1.2	<u>Het vaststellen van de visie is noodzakelijk voor de volgende stap in de herontwikkeling van het gebied, het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).</u> De Visie Strosteeg vormt de juridisch planologische basis voor de verdere planontwikkeling van het gebied. De visie krijgt een juridisch planologisch vervolg in de vorm van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. De visie kent meerdere modellen voor de invulling van het gebied die we geschikt vinden om verder uit te werken. De eerste concrete stap in het verder uitwerken van de visie is het maken van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Omdat de garage pas in 2028 gesloopt wordt zal hiermee niet direct worden gestart maar wel ruim voor het geplande moment van sloop. Omwonenden en belanghebbenden zullen we vanaf de start van dat proces betrekken.

1.3	<u>De Visie Strosteeeg vormt een toetsingskader om invulling te kunnen geven aan de uitwerkingsplicht voor het bouwplan Strosteeeg 18-36.</u>
	De visie geeft een kader voor ruimtelijke initiatieven in de nabijheid van de garage tot aan het moment van sloop in 2028. Een van deze initiatieven is het Bouwplan Strosteeeg 18-36 ten zuiden van de garage. De Visie geeft randvoorwaarden waaraan getoetst kan worden hoe het Bouwplan zich kan verhouden tot een stedenbouwkundige situatie mét en zónder parkeergarage Springweg. Voor het Bouwplan Strosteeeg 18-36 heeft de gemeente een uitwerkingsbevoegdheid binnen het vigerend bestemmingsplan Binnenstad. Deze bevoegdheid moet worden gezien als een plicht. Voor de invoering van de Omgevingswet, voorzien 1 juni 2022, moet het Uitwerkingsplan ter zienswijze zijn vrijgegeven om invulling aan deze uitwerkingsplicht te geven. De Omgevingswet voorziet niet in de mogelijkheid een uitwerkingsplan op te stellen. Het Uitwerkingsplan is in voorbereiding. Het besluit om het Uitwerkingsplan ter zienswijzen vrij te geven zal naar verwachting in januari 2022 aan het college worden voorgelegd. Dit besluit kan alleen worden genomen als de visie voor die tijd door het college ter vaststelling aan de raad is aangeboden.
1.4	<u>De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de door de raad opgelegde motie 136 ten aanzien van het programma, zijn verwerkt in de Visie Strosteeeg.</u>
	De binnengekomen zienswijzen zijn gebundeld in de reactienota en van een gemeentelijk antwoord voorzien. De zienswijzen hebben tot meerdere aanpassingen geleid in de Visie, de belangrijkste daarvan zijn: - Er is meer lucht en ruimte gecreeërd voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte. In de Visie zijn mogelijkheden opgenomen om flexibel om te gaan met de bebouwing die het groene hof aan de oostzijde begrensd. - De bouwhoogtes zijn deels aangepast. Hierbij vinden wij het belangrijk dat er een afwisseling is in hoogten van panden binnen een bouwblok en nuances mogelijk zijn in aansluiting met de directe randen van de locatie. - Bij de behandeling van het raadsvoorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg op 17 juni 2021 heeft uw raad gevraagd stedenbouwkundige randvoorwaarden in de Visie op te nemen voor het bouwplan Strosteeeg 18-36. - Bij de behandeling van het raadsvoorstel voor de toekomst van parkeergarage Springweg op 17 juni 2021, is motie 136 door het college overgenomen, om bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied ná de sloop van de Springweggarage, alles op alles te zetten om betaalbare woningbouw met substantieel meer dan het stadsbrede gemiddelde dat in de woonvisie wordt genoemd, zodat een compensatie plaatsvindt van de verkochte sociale huurwoningen in de binnenstad en dat er een goede mix in de wijk ontstaat.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>In meerdere zienswijzen op de concept Visie Strosteeeg is verzocht om een toekomstige invulling met een minder intensief (woningbouw)programma.</u>
	In meerdere zienswijzen wordt verzocht om een minder intensieve toekomstige invulling van het gebied. Een invulling met meer licht, lucht en ruimte, uitgangspunten zoals die eerder door het college zijn gehanteerd bij de ontwikkeling van de Regulierenkloostertuin in de jaren 80 (het binnenterrein achter het voormalige Tivolicomplex). Wij hebben in navolging van het vigerend beleid zoals vastgelegd in de RSU 2040 en de Woonvisie gekozen voor een 'inclusieve, gezonde' verdichting binnen de bestaande contouren. In de visie wordt het optimum gezocht tussen enerzijds toevoeging van woningbouw, toevoeging van langzaam verkeerroutes, én toevoeging van groen.

Financiën

De te openen grondexploitatie wordt niet belast met de voor de parkeergarage Springweg verschuldigde opstalvergoeding. Daardoor verwachten we dat er een positieve grondexploitatie mogelijk is. In een volgende fase dient dit verder te worden uitgewerkt.

Vervolg

Na vaststelling van de Visie Strosteege kan gestart worden met de uitwerking daarvan, het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Omdat de garage pas in 2028 gesloopt wordt zal hiermee niet direct worden gestart maar wel ruim voor het geplande moment van sloop. Omwonenden en belanghebbenden zullen vanaf de start van dit proces betrokken worden bij het opstellen daarvan.

Voor het bouwproject Strosteege 18-36 is een Uitwerkingsplan in voorbereiding. De vraag om het Uitwerkingsplan ter zienswijzen vrij te geven zal, na vaststelling van de visie door het college, in januari 2022 aan het college worden voorgelegd.

Participatie

In april 2019 heeft een startbijeenkomst plaatsgevonden waar 60 mensen aanwezig waren. Aanwezigen is naar hun mening gevraagd en die hebben velen ook gegeven. Daarnaast hebben mensen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om naderhand per mail te reageren via strosteege@utrecht.nl.

Vanaf 20 november 2020 is de concept visie Strosteege ter inzage gelegd. Op 14 december 2020 heeft een informatieavond plaatsgevonden waarop de visie is toegelicht en er de gelegenheid was tot het stellen van vragen.

Communicatie

Het raadsbesluit wordt gecommuniceerd met een persbericht en verschillende (digitale) communicatiekanalen. Op de website www.utrecht.nl/strosteege worden updates, nieuwsberichten en verslagen van de bijeenkomsten opgenomen. Ook kunnen mensen hun reacties of vragen mailen naar strosteege@utrecht.nl.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Visie Strosteege
- Reactienota Visie Strosteege

Bijlagen informatief

-