

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Camera Obscuradreef – De Mix

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Monique van Kampen
Kenmerk	8694995
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Camera Obscuradreef – De Mix vast te stellen, voor de ontwikkeling van het gebied tot een gemengd gebied door toevoeging van ca 180 middeldure huurwoningen en herinrichting van het gebied door vergroening.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Tijdelijke geheimhouding op de artikel 14.2 t/m 14.5 en artikel 16.1 van de 'Anterieure Overeenkomst Camera Obscuradreef – De Mix 2021-03-31' en op de bijlagen 'Opbouw Exploitatiebijdrage d.d. 23 november 2020' en 'Planschaderisico-inventarisatie' op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet op te leggen om de redenen genoemd in artikel 10 lid 2 onder b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob) tot en met het moment van afronding van de gebiedsontwikkeling of zoveel eerder als het college de gemeenteraad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

Openbaarmaking schaadt het gemeentelijke financiële belang en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente en/of onevenredige bevoordeling van derden. De artikelen 14.2 t/m 14.5 en artikel 16.1 in de overeenkomst en de geheime bijlagen daarbij geven inzicht in de aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage, de afwenteling van planschade-risico's en de afgegeven bankgarantie. De gemeente heeft er financieel belang bij en kan benadeeld worden als de afspraken met deze contractpartijen openbaar worden. Andere marktpartijen kunnen deze informatie tegen de gemeente gebruiken bij toekomstige onderhandelingen, waarmee de onderhandelingspositie van de gemeente wordt geschaad. Daarnaast kunnen de marktpartijen benadeeld worden doordat contractuele informatie over planschade gebruikt kan worden om in de toekomst planschadeverzoeken in te dienen tot en met het moment van afronding van de gebiedsontwikkeling.

Samenvatting

Het concept SPvE Camera Obscuradreef – De Mix heeft van 11 december 2020 tot en met 29 januari 2021 ter inzage gelegen. Het SPvE bevat het uitgewerkte programma van eisen voor de ontwikkeling van het gebied tot een gemengd gebied door toevoeging van ca 180 middeldure huurwoningen en herinrichting van het gebied door vergroening en daarmee verbetering van de kwaliteit in de openbare ruimte.

Het college heeft een reactienota voor het plan vastgesteld. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het concept SPvE. Wij stellen voor het SPvE vast te stellen.

Context

Aanleiding

Project De Mix is een driepartijen project, na initiatief door BPD Ontwikkeling B.V. en stichting Mitros. Doel van het project is het realiseren van een gemengd gebied door toevoeging van ca 180 middeldure huurwoningen én verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Hiervoor worden 80 sociale huurwoningen in dit gebied gesloopt

Bijzonder in dit plan is dat er uitruil van woningen in de stad plaatsvindt: BPD bouwt de sociale woningen die in Overvecht worden gesloopt terug op locaties in eigendom van BPD, te weten Oudenoord en Defensierrein. Met het project de Mix Utrecht wordt de sociale woningvoorraad in Utrecht uitgebreid en ontstaat een betere menging, zowel in Overvecht als stadsbreed.

Voor dit project heeft het college op 14 mei 2019 een intentiedocument vastgesteld en is een plankostenintentieovereenkomst gesloten. In april 2020 zijn de drie partijen tot een haalbare businesscase gekomen, met een aangepaste nieuwe verkaveling. De uitgangspunten en spelregels voor de uitruillocaties zijn in een driepartijenovereenkomst vastgelegd.

In de anterieure exploitatieovereenkomst is onder andere het bouwprogramma vastgelegd (inclusief specifieke bepalingen rondom middenhuur), wordt het verhaal van plankosten geregeld en zijn afspraken gemaakt omtrent het bouw- en woonrijpmaken van het exploitatiegebied (inclusief de financiële zekerheden die dit moeten waarborgen). Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Aanpassingen n.a.v. inspraakreacties

Het concept SPvE is inhoudelijk niet gewijzigd. Bij het definitief maken van het SPvE zijn wel enkele ambtelijke wijzigingen aangebracht. De aanpassingen hebben geen (nadelige) gevolgen voor het plan en/of voor bewoners van het gebied.

Het betreft aanpassing in de uitgangspuntenkaart op blz 14; de verplichte rooilijn aan de Camera Obscuradreef is gewijzigd in een maximale rooilijn om flexibel te kunnen zijn bij de verdere bouwplanontwikkeling.

De kaarten grens openbare ruimte (blz 20) en de projectgrenzen (blz 44) zijn aangepast naar de laatste stand van zaken, zoals het IPvE van de herinrichting Taagdreef.

Juridische context

Voor het plan voor Camera Obscuradreef – De Mix is een afwijking van het geldende bestemmingsplan nodig. Hiervoor wordt een afwijkingsprocedure gevolgd, een verklaring van geen bedenkingen. Het geldende bestemmingsplan gaat uit van de huidige bebouwing. Deze afwijkingsprocedure ligt, gelijk met de vaststelling van het SPvE, ter besluitvorming bij de raad. Tegen het besluit op het SPvE is geen bezwaar en beroep mogelijk. Eerstvolgende inspraakmoment is de ter inzagelegging van bestemmingsplan/omgevingsvergunning.

Beoogd effect

Aan de Taagdreef/Camera Obscuradreef in Overvecht is een gemengd gebied ontstaan met middeldure huurwoningen en de kwaliteit van de openbare ruimte is verbeterd.

Op de locaties Oudenoord en Defensierrein zijn sociale huurwoningen gerealiseerd. De sociale woningvoorraad in Utrecht is uitgebreid en er is een betere menging, zowel in Overvecht als stadsbreed.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- 20 november 2018: [Beantwoording schriftelijke raadsragen 2018, nummer 143 Openheid over samenwerking tussen gebiedsontwikkelaar BPD en Mitros](#)

- 20 mei 2019: [raadsbrief de Mix Utrecht over de 100 dagen challenge](#)
- 19 juli 2019: [beantwoording schriftelijke raadsragen 2019, nummer 129 over Plan 'De Mix', complex Camera Obscuradreef](#)
- 3 oktober 2019: [raadsinformatiebijeenkomst de Mix Utrecht strategisch samenwerken in de stad](#)
- 5 november 2019: [Raadsbrief De Mix ruilprincipes](#)
- 19 december 2019: [Beantwoording schriftelijke raadsragen 2019, nummer 234 over Plan de Mix](#)
- 6 juli 2020: [Memo Nieuwsbrief aan Raad over nieuwsbrief aan de buurt over De Mix](#)
- 8 oktober 2020: [vertrouwelijke raadsinformatiebijeenkomst 8 oktober 2020 Geen link](#)
- 1 december 2020: [concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen \(SPvE\) Camera Obscuradreef – De Mix vrijgegeven voor inspraak.](#)
- Raadsbrief 11 december 2020: [Raadsbrief Planologische procedure project De Mix.docx \(ibabs.eu\)](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Camera Obscuradreef – De Mix vast te stellen, voor de ontwikkeling van het gebied tot een gemengd gebied door toevoeging van ca 180 middeldure huurwoningen en herinrichting van het gebied door vergroening.
Argumenten	
1.1	<u>Het SPvE maakt een ontwikkeling mogelijk van het gebied die aansluit bij de ambities van het college, De Woonvisie, het Ambitiedocument Samen voor Overvecht en het Stadsakkoord Wonen.</u> Het initiatief sluit aan bij de ambitie van het college en het coalitieakkoord om van Overvecht een meer gemengde wijk te maken en in andere wijken meer sociale huur te bouwen. Het streven naar een betere menging in Overvecht is onderdeel van het ambitiedocument “Samen voor Overvecht”. Door de sloop van ca 80 sociale woningen en de nieuwbouw van ca 180 woningen in het middensegment daalt het aandeel sociale woningen in Overvecht. De ambities uit “Plezierig wonen in een meer gemengde wijk” worden gerealiseerd: • Stapsgewijs een gevarieerd, kwalitatief goed en duurzaam woningaanbod realiseren voor huidige en toekomstige bewoners. • Nieuwe mogelijkheden voor gemengd wonen realiseren in nieuwe en bestaande bouw, zodat verschillende groepen mensen samen wonen en samen leven. • Aantrekkelijker, schoon, heel en veiliger woonomgeving die uitnodigt om te recreëren en waar kinderen buiten kunnen spelen. Dit proces kan leiden tot nieuwe initiatieven en kansen op meerdere locaties in Overvecht. De samenwerking tussen Mitros en BPD is een concrete uitwerking van het Stadsakkoord Wonen.
1.2	<u>Het plan leidt tot kwaliteitverbetering van de openbare ruimte.</u> In het SPvE is tevens het Integraal Programma van Eisen. (IPvE) voor de openbare ruimte opgenomen; De openbare ruimte kan beter, groener en veiliger worden ingericht. Het binnenterrein heeft nu veel verharding en is niet gebruiksvriendelijk. Als onderdeel van dit plan worden de huidige garageboxen weggehaald en kan dat deel groener en veiliger worden ingericht als openbare ruimte. De ideeën voor het binnengebied Camera Obscuradreef van 'het groenste plein van Utrecht' worden meegenomen. De inrichting gaat in overleg met de betrokken bewoners (mixsessies) om de gezamenlijke ambities te realiseren voor de herinrichting van dit gebied. In dit concept SPvE is tevens het Integraal Programma van Eisen. (IPvE) voor de openbare ruimte opgenomen: zowel de uitgangspunten voor de bebouwing als de openbare ruimte van het gebied van De Mix zijn opgenomen. Hierdoor is het duidelijk wat er in het gebied mogelijk is en kan er een samenhangend plan, voor zowel de openbare ruimte als de bebouwing worden gemaakt. De uitgangspunten van het concept IPVE van project herinrichting Taagdreef e.d. zijn

	opgenomen en is er afstemming en aansluiting op dat project. Het doel voor de openbare ruimte is de openbare ruimte groener en beter bruikbaar te maken en het gebied verkeersveiliger en klimaatbestendiger te maken
1.3	<u>Er is draagvlak voor het plan in de buurt.</u> Het geringe aantal reacties en het ontbreken van fundamentele onderwerpen daarin is voor ons een teken van vertrouwen in/ draagvlak voor het plan. De reacties van bewoners in de mixsessies en de buurt bevestigen dit.
1.4	<u>Bewoners denken mee aan het plan voor de openbare ruimte.</u> Na de onrust bij de start van het initiatief onder de bewoners over het bebouwen van het plein zijn in gesprekken en bijeenkomsten met betrokken bewoners (mixsessies) opgezeten zijn ideeën en wensen gehoord en verwerkt in een nieuwe verkaveling op de huidige locatie van de bestaande bebouwing. In mixsessies denken betrokken bewoners mee over de inrichting van de openbare ruimte. Het participatieniveau is raadplegen.
1.5	<u>In het plan worden functies voor de buurt toegevoegd</u> In de plint van de bebouwing aan de Taagdreef komen vijf kleinere bedrijfsruimten en wordt een nieuwe plek gecreëerd voor de buurtvader.
1.6	<u>Het plein, de openbare ruimte, blijft vrij van bebouwing</u> Daarnaast ontstaat er meer openbare ruimte door de sloop van garageboxen en toevoeging van een binnenterrein. In de vormgeving van het openbare gebied wordt samen met de buurt gekeken welke inrichting bijdraagt aan het gevoel van voldoende ruimte voor iedereen. Dit proces is in volle gang.

Financiën

De gemeente Utrecht voert zelf geen grondexploitatie binnen het plangebied. BPD Ontwikkeling BV draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein. De gemeentelijke planontwikkelingskosten verhaalt de gemeente door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst met BPD Ontwikkeling BV / stichting Mitros.

BPD Ontwikkeling BV / stichting Mitros vrijwaren de gemeente van planschadeclaims. Deze vrijwaring is opgenomen in de anterieure exploitatieovereenkomst.

Door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien omdat het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, anderszins (door de anterieure exploitatieovereenkomst) verzekerd wordt.

Bij de voor dit project te maken residuele berekening (waardebepaling erfpachtrecht na gewijzigde bestemming) dient rekening gehouden te worden met de noodzakelijke kapitaalvernietiging terzake de bestaande sociale huurwoningen.

De omvangrijke afboeking vanwege deze kapitaalvernietiging leidt bij vergelijking van de waarde 'nieuw' vergeleken met de waarde van het ongewijzigd erfpachtrecht tot de uitkomst dat er geen sprake is van economische meerwaarde. Daarmee is er dus ook geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.

Vervolg

De omgevingsvergunning bouwen zal in februari/maart 2022 worden behandeld door het college.

De samenwerkende partijen hopen begin 2022 te kunnen starten met de sloop in Overvecht, dit na instemming van de gemeenteraad met omgevingsaanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan. De nieuwbouw kan dan in 2022 kunnen starten.

Participatie

Omdat de drie partijen dit plan gezamenlijk ontwikkelen, trekken ze in tijd en boodschap samen op om de communicatie en participatie vorm te geven. Doel was de inbreng te gebruiken om het plan verder te verbeteren waardoor er draagvlak ontstaat en de uitvoering haalbaar blijft.

Het participatieniveau is raadplegen

Sinds april 2019 vinden er bijeenkomsten en gesprekken met bewoners, de buurt en bewonerscommissie plaats.

In juni 2021 zal een 8e mixsessie plaatsvinden. In de mixsessies denken bewoners die zich hebben aangemeld mee in ontwikkeling en planvorming van de openbare ruimte, Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal ook aan de buurt worden toegelicht.

Communicatie

Op de website www.nieuwbouw-mix-utrecht.nl worden vanaf mei 2020 updates, nieuwsberichten en verslagen van de bijeenkomsten (mixsessies) opgenomen. Ook kunnen mensen daar hun reacties naar toe mailen. Een medewerker van Mitros, met kantoor op locatie, is aanspreekpunt voor de bewoners en is ook regelmatig in de wijk voor gesprekken met bewoners. Bewoners kunnen daar ook hun vragen en reacties op het plan kwijt.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)

Bijlagen informatief

- Reactienota SPvE Camera Obscuradreef – De Mix
- Openbare versie Anterieure Overeenkomst Camera Obscuradreef – De Mix met BPD Ontwikkeling B.V en Stichting Mitros en openbare bijlagen
- GEHEIM Anterieure exploitatieovereenkomst Camera Obscuradreef - De Mix 2021-03-31
- GEHEIM Opbouw Exploitatiebijdrage d.d. 23 november 2020
- GEHEIM Planschaderisico-inventarisatie
- Planning op hoofdlijnen 26 maart 2021