



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland, Staatsliedenbuurt

Beleidsveld	Gebiedsontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Maarten Voortman/Teus van Essen
Kenmerk	10864159
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (Artikel 3 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 Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland, Staatsliedenbuurt, met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan te verwerken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPNWBUURLANDSTAATS-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPNWBUURLANDSTAATS-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de realisatie van 285 woningen mogelijk wordt, ter vervanging van 150 woningen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan het project Nieuw Buurland worden gerealiseerd. Het project bestaat uit de sloop van 150 sociale huurwoningen van Woonin (voorheen: Mitros) en de terugbouw van 250 tot 285 woningen. Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van het in december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is expliciet benoemd in de RSU 2040.

Context

Aanleiding

Het project Nieuw Buurland bestaat uit de sloop van 150 sociale huurwoningen van Woonin en de terugbouw van 250 tot 285 woningen. Deze sloop was al voorzien in 2012, in het door de raad vastgestelde 'Masterplan Talmalaan en Omgeving' en SPvE van destijds. De oorspronkelijke bewoners zijn toen vooruitlopend hierop uitgeplaatst in 2012. De plannen zijn toen niet doorgedaan. In 2019 is een startdocument (de voorloper van een IDOC) door het college vastgesteld en daarna is dit via het UPP-1 proces uitgewerkt tot een SPvE. Op 23 december 2021 heeft u het nieuwe SPvE Nieuw Buurland vastgesteld.

Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van het SPvE. Omdat het SPvE op punten nog globaal was is dit verder uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Plan (SP). De bouwvlekken zijn nauwkeuriger aangegeven. Het bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten uit het SPvE en op basis van het SP uitgewerkt. Het SP bevat nu 280 woningen. In het bestemmingsplan wordt nog uitgegaan van het maximum van 285 uit het SPvE om hier nog enige flexibiliteit in te houden. Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe kaders of uitgangspunten ten opzichte van het vastgestelde SPvE.

Hogere waarde besluit

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is een hogere waardenbesluit nodig om de realisatie van nieuwe woningen, binnen twee van de nieuwe woonblokken, mogelijk te maken. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan door het wegverkeer over de Talmalaan/Kardinaal de Jongweg en het treinverkeer over de spoortraject Utrecht Centraal – Utrecht Overvecht. Het geluid blijft wel binnen de maximumwaarden voor ontheffing. Dat betekent dat de realisatie van woningen binnen beide woonblokken mogelijk is, als het college voor de vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waardenbesluit neemt. Dit besluit is namens het college (via mandaat) op 23 januari 2023 genomen (zie informatieve bijlagen).

Bomen

In het plangebied staan 129 bomen. De 63 bomen in de openbare ruimte worden zoveel als mogelijk ingepast in de nieuwe situatie. Voor de bomen waarvoor dat niet lukt, is onderzocht of ze verplantbaar zijn. Van de 63 bomen blijven er 50 staan en 13 bomen (langs de Slotemaker de Bruïnestraat) worden verplant. Voor een rij lindes langs de Nolenslaan zijn de rooilijnen zo vastgesteld dat deze bomen kunnen blijven staan.

De 62 bomen in de binnenterreinen van de huidige woningen en de 4 bomen in de zij- en voortuinen van de huidige woningen kunnen niet blijven staan en zijn niet verplantbaar (zie paragraaf 5.12 van het bestemmingsplan). In het plangebied worden 37 nieuwe bomen geplant ter compensatie van de bomen die gekapt worden. De overige 29 te compenseren bomen worden in de naaste omgeving van het plangebied geplant. Een overzicht van de te verplanten, te kappen en nieuw te planten bomen staat in Bijlage 14 Bomenkaart van het bestemmingsplan.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart.

Voor iedereen is het mogelijk geweest om een zienswijze te geven tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag. Er zijn 22 zienswijzen ingediend, waarvan 10 dezelfde en 1 die is ondertekend door 44 personen. De zienswijzen zijn beantwoord en hierbij is afgewogen of een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen. 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).

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan voor Nieuw Buurland kan het project worden gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in de grote behoefte naar nieuwe woningen. Tegelijkertijd wordt de omgeving groener ingericht.

Beslistermijn

Om de beoogde bouwplanning te kunnen halen is het wenselijk dat het bestemmingsplan zo snel als mogelijk wordt vastgesteld. De start van de bouw en oplevering van de nieuwe woningen is afhankelijk van het verlenen van de omgevingsvergunningen. De omgevingsvergunningen kunnen pas verleend worden na het in werking treden van het bestemmingsplan. Het in werking treden van het bestemmingsplan is afhankelijk van mogelijke beroepsprocedures na vaststelling van het bestemmingsplan. De planning is om in het najaar 2023 te starten met de sloop van de huidige woningen zodat in het voorjaar 2024 gestart kan worden met de bouw van de nieuwe woningen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

In 2012 stelde de gemeenteraad het [Masterplan Talmalaan en het \(toenmalige\) Stedenbouwkundig Programma van Eisen](#) vast. In april 2019 is een [raadsbrief](#) verzonden over het startdocument sloop/nieuwbouw Lauwerecht complexen 2 en 4. Op 23 december 2021 stelde de gemeenteraad het [Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland](#) vast.

De raad heeft diverse moties aangenomen voor en over de ontwikkeling van Nieuw Buurland. Hierna volgt een overzicht van de stand van zaken van deze moties.

- [M471, meer groen \(afsluiten Nolenslaan en Dodt van Flensburglaan\)](#)
Antea heeft onderzoek gedaan naar de gevolgen van de afsluiting. Hieruit blijkt dat afsluiten van de Nolenslaan verkeerskundig onwenselijk is. Daarnaast leidt dit niet tot substantieel meer groen (50- 130m2 en verslechtert het de kwaliteit van het groen in het plan. Zie de bijgevoegde memo (verkeeronderzoek impact wegafsluitingen, 20 juni 2022) hierover. Dit komt omdat er parkeerplaatsen op andere plekken moeten worden aangelegd. Ook zou het kruispunt Samuel van Houtenstraat – Troelstralaan onveilig worden.
Het opheffen van een stuk Dodt van Flensburglaan ten behoeve van groen is wel mogelijk. Dit onderzoek is besproken met de klankbordgroep en de conclusies worden door hen onderschreven. Het bestemmingsplan maakt beide varianten mogelijk. In de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied zijn namelijk ook groenvoorzieningen toegestaan.
Inmiddels zijn we samen met omwonenden hiervoor varianten aan het uitwerken. Om te onderzoeken hoeveel extra verkeer dit in omliggende straten oplevert doen we in de periode 27 februari 2023 tot 3 april 2023 een proef met een tijdelijke afsluiting. Over de uitkomsten wordt u later geïnformeerd.
- [M472, biodiversiteit \(pocket parcs\)](#)
Dit wordt in het najaar van 2023 meegenomen in de ontwerpen van de buitenruimte van de pocketparcs en wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden.
- [M473, bewoners wijzen op omzetten parkeerplaatsen \(2% regeling\)](#)
Dit is opgenomen in het wijkbericht over bomen Samuel Mullerstraat en in de nieuwsbrief van Mitros. De motie is daarmee afgehandeld. Zie het wijkbericht en de nieuwsbrief in de informatieve bijlagen bij dit raadsvoorstel.
- [M475, friendswoningen](#)
Met Mitros is afgesproken dat twee grote woningen in de bouwplannen worden aangewezen als friendswoningen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat twee onzelfstandige woningen gebouwd mogen worden en die kunnen verhuurd worden met een friendscontract.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland, Staatsliedenbuurt, met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan te verwerken.

Argumenten	
1.1	<p><u>In het vaststellingsrapport zijn de ontvangen zienswijzen beantwoord en is aangegeven dat dit tot één kleine aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.</u></p> <p>Er zijn 22 zienswijzen over het bestemmingsplan ingediend. Hiervan is de zienswijze van buurtcomité Stalau (zienswijze 21) mede namens 44 personen ingediend. In de zienswijzen komt een breed scala aan onderwerpen aan bod. Samengevat gaat het vooral over het woningbouwprogramma, de toewijzing van den nieuwe woningen, het doorlopen proces en de ruimtelijke inpasbaarheid.</p> <p>Een groot deel van de zienswijzen gaat over het wel of niet afsluiten van een gedeelte van de Dodt van Flensburglaan. Conform het SPvE wordt in het bestemmingsplan voorzien in een verlegging van dat weggedeelte richting het noorden, om een parkje mogelijk te maken. Als alternatief wordt nu, in samenspraak met de omwonenden onderzocht of het weggedeelte niet beter afgesloten kan worden voor autoverkeer. In dat kader zal een keuze worden gemaakt over het daadwerkelijk verleggen of opheffen van een weggedeelte en niet in het kader van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat ruimte voor beide alternatieven. Over de uitkomsten van het lopende participatietraject voor de Dodt van Flensburglaan zal u worden geïnformeerd.</p> <p>De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen geven, afgezien van twee tekstuele verduidelijkingen in de plantoelichting, geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</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 en omdat de stikstofberekeningen zijn geactualiseerd.</u></p> <p>In hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport zijn de wijzigingen beschreven.</p> <p>Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was ook het nieuwe Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht in procedure. De bedoeling is dat dit paraplubestemmingsplan voor de hele stad gaat gelden, dus ook voor het plangebied van het bestemmingsplan voor Nieuw Buurland. In het ontwerpbestemmingsplan voor Nieuw Buurland zijn de regels uit het ontwerp van het nieuwe Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht al overgenomen. In de vast te stellen versie van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zijn de regels op onderdelen gewijzigd. De verwachting is dat het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht vastgesteld is, als een besluit wordt genomen over het bestemmingsplan voor Nieuw Buurland. In de vast te stellen versie van het bestemmingsplan voor Nieuw Buurland zijn de voorgenomen wijzigingen voor de nieuwe, algemene regels verwerkt. De toelichting is hierop ook aangepast.</p> <p>Daarnaast zijn de berekeningen voor stikstof (Aerius-berekeningen) geactualiseerd omdat er een nieuwe versie van het rekenprogramma is verschenen. Deze zijn in de plantoelichting verwerkt.</p>
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<p><u>Er is geen exploitatieplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.</u></p> <p>Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening).</p>

	Voor het kostenverhaal heeft de gemeente een anterieure overeenkomst met Woonin (voorheen: Mitros) gesloten. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over de kosten van de inrichting van de openbare ruimte, plankosten en eventuele planschade. Hiermee vervalt de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal. Ook is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het niet nodig is om met een exploitatieplan een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of fasering (van de uitvoering) te bepalen en er is geen aanleiding om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen met een exploitatieplan. In de erfpachtovereenkomst die met Woonin wordt gesloten worden de afspraken over het woningbouwprogramma, aansluiting bij het Actieplan Middenhuur 2017 en de bijbehorende instandhoudingstermijnen vastgelegd.																		
Beslispunt																			
3	Het Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPNWBURLANDSTAATS-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPNWBURLANDSTAATS-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de realisatie van 285 woningen mogelijk wordt, ter vervangen van 150 woningen.																		
Argumenten																			
3.1	<p><u>Het bestemmingsplan draagt bij aan de gemeentelijke ambities om in de stad woningen toe te voegen en te vergroenen.</u></p> <p>De ambities uit de RSU 2040 om in de stad woningen toe te voegen én te 'vergroenen' zijn in het plan met elkaar in balans. Met het project worden 150 verouderde, sociale huurwoningen vervangen door een gevarieerd programma dat bestaat uit 250 tot 285 woningen die aan de laatste eisen voldoen qua wooncomfort en duurzaamheid. Tegelijkertijd wordt de openbare ruimte heringericht en voorzien van een kwaliteitsimpuls. Daarbij wordt het 'groen-tenzij'-inrichtingsprincipe gehanteerd: de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk groen ingericht en verharding wordt alleen toegepast als dat functioneel nodig is. Het openbare groen wordt met ongeveer 1200m² uitgebreid. Daarnaast is voorzien in de realisatie van pocket parcs 'binnen' twee van de woonblokken van Woonin, hiermee wordt ook ongeveer 1000m² privé groen openbaar toegankelijk. In totaal neemt het groen met ruim 1000m² toe.</p> <table border="1" data-bbox="371 1350 1329 1585"> <thead> <tr> <th></th> <th>nu</th> <th>straks</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Openbaar groen</td> <td>1631</td> <td>2868</td> </tr> <tr> <td>Toegankelijk groen</td> <td></td> <td>1020</td> </tr> <tr> <td>Prive groen</td> <td>3525</td> <td>2303</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>5156</td> <td>6191</td> </tr> <tr> <td>M² groen in plangebied</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Indicatief groenoverzicht (uit spve)</i></p>		nu	straks	Openbaar groen	1631	2868	Toegankelijk groen		1020	Prive groen	3525	2303	Totaal	5156	6191	M ² groen in plangebied		
	nu	straks																	
Openbaar groen	1631	2868																	
Toegankelijk groen		1020																	
Prive groen	3525	2303																	
Totaal	5156	6191																	
M ² groen in plangebied																			
3.2	<p>Het bestemmingsplan brengt de woningmarkt meer in balans</p> <p>In het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor de ontwikkeling zitten nu 280 woningen. Hiervan zijn 192 (69%) sociale twee- en drie kamer huurappartementen, 88 (31%) middeldure huurwoningen (75 twee en drie kamer appartementen en 13 eengezinswoningen). Het project heeft een gemiddelde woninggrootte van 64,7 m² bvo (uitgaande van de woningen zonder gemeenschappelijke gangen, trappenhuizen en fietsenbergingen). Met het geplande programma wordt bijgedragen aan het gemeentelijk streven dat de woningmarkt in balans is. Het aanbod wordt vergroot, de nieuwe woningen zijn bereikbaar voor een brede doelgroep en het aantal sociale huurwoningen in de stad blijft op peil en neemt zelfs licht (42 woningen) toe.</p>																		

Financiën

Voor de gemeentelijke kosten heeft de gemeente een anterieure overeenkomst met Woonin gesloten. Woonin vergoedt de gemeentelijke kosten.

Bij het nu voorliggende woningbouwprogramma hoeft Mitros geen economische meerwaarde af te dragen zoals afgesproken in de stedelijke Prestatieafspraken. Mitros zet dit geld in voor de benodigde aanpassingen in de openbare ruimte (die de gemeente zal uitvoeren).

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via officiële bekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en 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 de vaststelling. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt dan een onherroepelijke grondslag om een omgevingsvergunning voor de bouw van 280 woningen te verlenen.

Participatie

Bij het opstellen van het SPvE is een uitgebreid participatietraject doorlopen, hierover is de gemeenteraad onder andere geïnformeerd met deze [raadsbrief](#). Het SPvE dat in 2008 was vastgesteld ging uit van een verdunning van 114 woningen plus een kinderdagverblijf. Een aantal omwonenden (georganiseerd in de 'Buren van Nieuw Buurland' en het buurtcomité StaLau) heeft de vrees dat er door een toename van het aantal woningen een forse toename van het aantal bewoners en daarmee de druk op de buurt onevenredig zal toenemen. Nadat het SPvE is vastgesteld is de klankbordgroep met omwonenden voortgezet. Het Stedenbouwkundig Plan is met de klankbordgroep besproken.

In het kader van de wettelijke bestemmingsplanprocedure, heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen op de gebruikelijke wijze. Omwonenden zijn huis-aan-huis geïnformeerd over de ter visie legging. Tijdens de inzageperiode is verder een informatiebijeenkomst op 18 oktober 2022 georganiseerd voor betrokkenen en geïnteresseerden.

Buurtcomité Stalau geeft in zijn zienswijze (zienswijze 21), mede namens 44 bewoners, aan dat zij het doorlopen participatietraject onvoldoende vinden. Het proces zou rommelig en niet transparant zijn. Ook vinden zij de mogelijkheden om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk, hoogdrempelig en ingewikkeld. Dit beeld wordt niet herkend. In de reactie op de zienswijze op dit punt (punt 10) wordt dit uitgelegd. Kern is dat een uitvoerig participatietraject is gevoerd, dat de benodigde informatie steeds voorhanden was en dat ook duidelijk was hoe men op het ontwerpbestemmingsplan kon reageren. Wel had het buurtcomité hier te maken met technische beperkingen omdat het namens meerdere (privé)personen een zienswijze wilde indienen. Na overleg is daar een goede modus voor gevonden en is de zienswijze ook tijdig en compleet ingediend.

Communicatie

De indieners van zienswijzen zijn op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het antwoord op hun zienswijze aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. Zie verder hierboven onder het kopje 'vervolg' over de wijze van communicatie over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal vast te stellen bestemmingsplan in de link naar RoPubliceer.
- Vaststellingsrapport behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan.

Bijlagen informatief

- Pdf van het vast te stellen bestemmingsplan.
- Besluit hogere waarden (HW1262)
- Verkeersonderzoek impact wegafsluitingen (afsluiten Nolenslaan en Dodt van Flensburglaan)
- Wijkbericht en nieuwsbrief t.a.v. afhandeling Motie M473.