

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Watertoren en horecapaviljoen, Overvecht

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marlies van Lijden
Kenmerk	9734144
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin het voorstel om een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan 'Watertoren en horecapaviljoen, Overvecht' te verwerken.
2. Het bestemmingsplan 'Watertoren en horecapaviljoen, Overvecht' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPWATERTORENOVERVE-VA01-gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPWATERTORENOVERVE-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan het gebruik van de watertoren gewijzigd kan worden naar wonen (4 koopappartementen), kantoor, creatieve bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen en in de directe omgeving van de watertoren een horecapaviljoen gerealiseerd kan worden.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Wanneer de raad besluit tot het vaststellen van bestemmingsplan 'Watertoren en horecapaviljoen, Overvecht' kan er een herontwikkeling plaatsvinden van de oude watertoren naar wonen, creatieve bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen en kan in de directe omgeving van de watertoren een horecapaviljoen gerealiseerd kan worden. Dit particuliere initiatief biedt een kans om de leefkwaliteit in Overvecht te verbeteren door het toevoegen van voorzieningen voor de buurt en door van het park 'De Watertoren' een mooie pleisterplaats voor de buurt te maken.

Context

Aanleiding

De watertoren is een Rijksmonument en sinds 2001 niet meer in functie voor waterlevering. In 2018 is de watertoren door Vitens verkocht aan de nieuwe eigenaar, de heer D. Sital, ook de initiatiefnemer en ontwikkelaar van dit plan. Omdat zowel de gemeente als de bewoners van Overvecht grote waarde hechten aan de iconische en beeldbepalende watertoren voor de wijk, is bij de verkoop van de toren als voorwaarde gesteld dat de nieuwe planontwikkeling meerwaarde voor de wijk zou moeten opleveren. Met het voorliggende plan worden in de watertoren meerdere gebruiksfuncties mogelijk gemaakt. De watertoren wordt hiervoor verdeeld in twaalf verdiepingen, waarvan zes verdiepingen voor vier dure koopwoningen en zes verdiepingen voor kantoor, creatieve bedrijven of maatschappelijke functies. Daarnaast wordt in de directe omgeving van de watertoren een horecapaviljoen gebouwd van maximaal 300m² (2 lagen met elk een oppervlakte van 150 m²) en een terras op maaiveld.

Door deze ontwikkeling worden meer voorzieningen toegevoegd voor de buurt en het biedt de kans om van het park 'De Watertoren' een mooie pleisterplaats voor de buurt te maken.

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van 'Samen voor Overvecht: plek, kans, coalitie'. Het initiatief komt daarnaast overeen met de doelen van o.a. het 'Groene Lint Overvecht', waar het een directe relatie mee heeft.

Door het realiseren van nieuwe horeca in samenhang met de speeltuin en dierenweide, verbetert de recreatieve waarde van het park en wordt de groenstructuur versterkt.

In het bestemmingsplan wordt de verplichting tot groencompensatie vastgelegd, met nadruk op de kwalitatieve aspecten van de groencompensatie. De initiatiefnemer werkt mee aan het behoud van het openbare karakter van de kavel waarop de watertoren is gevestigd. De inzet is om het ontwerp van de buitenruimte van de watertoren integraal onderdeel te laten zijn van de herinrichting van het Park de Watertoren.

Bouwenvelop

Op 1 juni 2021 is de Bouwenvelop voor het initiatiefplan 'Watertoren en horecapaviljoen, Overvecht' vastgesteld door het college. De uitgangspunten en ambities hieruit zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan, zoals:

- *Bijdrage aan de woonopgave*
Doordat er een lift wordt gemaakt in de watertoren, kunnen twee van de vier woningen geschikt gemaakt worden voor families die apart wensen te wonen, maar wel een (zorg) afhankelijkheid delen (zogenaamde kangoeroewoningen). Hierdoor worden dus niet alleen woningen toegevoegd, maar draagt het project ook bij aan de doelstelling 'Een (t)huis voor iedereen'.
- *Horecagebouw als pleisterplaats voor de buurt*
Er mogen twee terrassen (1 op maaiveld en 1 terras geïntegreerd op de eerste verdieping) bij het gebouw gerealiseerd worden met een gezamenlijke oppervlakte van 54m².
- *Invulling functies watertoren met meerwaarde voor de buurt.* Het initiatief past binnen de uitgangspunten van Samen voor Overvecht: plek, kans, coalitie.
De kantoren zijn geschikt voor kleinere ondernemers (vooral uit Overvecht die op een markante locatie willen kantoorhouden). De maatschappelijke functies krijgen een invulling naar behoefte en wensen van de gebruikers.
- *Uitwerking groencompensatie en afstemming met herinrichting park de Watertoren*
De maatregelen voor groencompensatie zijn opgenomen in een groencompensatieplan en zijn via een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd. De nadruk in dit plan ligt op de kwalitatieve aspecten van de groencompensatie met als uitgangspunten verbetering van de biodiversiteit, versterking van de ecologische waarde en verbetering van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde. De ontwikkelaar is onder andere verplicht om drie nieuwe wandelverbindingen te realiseren. Uitvoering van de groencompensatiemaatregelen wordt afgestemd op de plannen voor herinrichting van het park de Watertoren.

- *Herstel beeldbepalende zichtlijnen op watertoren.*
Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat het zicht op de monumentale Watertoren vanaf het water wordt verbeterd doordat geen onnodige hekwerken en obstakels in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd.
- *(Fiets) parkeren*
Omdat de Watertoren in een autovrij park ligt, is het niet wenselijk om het parkeren op eigen terrein/in het gebied op te lossen. Daarom wordt voor het parkeren gebruik gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen en vijf nieuw te realiseren parkeerplaatsen in de (openbare ruimte) directe omgeving van het plangebied. Naast de Watertoren worden op eigen terrein twee parkeerplaatsen gerealiseerd met een oplaadmogelijkheid. Het fietsparkeren voor bewoners wordt opgelost in een ondergrondse fietsenstalling onder het horecagebouw.

Uitwerking van het bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 17 december 2021 tot en met 27 januari 2022 ter inzage gelegen. Op dit ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel geven beleidswijzigingen aanleiding om een aantal ambtshalve wijzigingen op te nemen in de plantoelichting. Deze wijzigingen zijn in bijgaand vaststellingsrapport opgenomen.

Hogere waarden besluit

Uit het geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Neckardreef en de N230 de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschrijdt. Het Besluit geluidhinder biedt in stedelijk gebied de mogelijkheid om geluidsgevoelige gebouwen toe te staan met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB tot maximaal 63dB voor verkeerslawaaï. Voor de overschrijding vanwege het wegverkeerslawaaï als gevolg van de Neckardreef en de N230 wordt een hogere waarde van maximaal 50dB vastgesteld. Het vervangen van het wegdek door een "stiller" wegdektype geeft niet de gewenste reductie en is financieel niet doelmatig. Daarnaast is ter plaatse van de N230 al een "stiller" type asfalt toegepast en is het plaatsen van een scherm om praktische, financiële en stedenbouwkundige redenen niet wenselijk. Ook wordt er overal voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Het hogere waardenbesluit is ambtelijk gemandateerd en is ter informatie bijgevoegd.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro). Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is [Overvecht-Noordelijke stadsrand \(2012\)](#). De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening', 'Cultuur en ontspanning', 'Verkeer' en 'Groen-1'. De herbestemming van de watertoren naar wonen, kantoor en maatschappelijk en de realisatie van het horecapaviljoen passen niet in het huidige bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken, moet voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Beoogd effect

De herbestemming van de watertoren naar wonen, creatieve bedrijvigheid, kantoren en maatschappelijke voorzieningen draagt bij aan de woonopgave (daarbinnen ook aan 'een thuis voor iedereen'), maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsruimte voor mensen uit Overvecht en een aantrekkelijke leefomgeving (door de horeca in het park). Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden omtrent duurzaamheid en draagt bij aan de kansen voor verschillende thema's binnen de opgave Gezond Stedelijk Leven, zoals de ecologische groenstructuur.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 1 juni 2021 is de Bouwenvelop voor het initiatiefplan 'Watertoren en horecapaviljoen, Overvecht' vastgesteld door het college.

Op dit moment gelden voor het plangebied het bestemmingsplan [Overvecht-Noordelijke stadsrand \(2012\)](#) en [Bestemmingsplan algemene regels voor bouwen en gebruik \(2017\)](#).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin het voorstel om een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan 'Watertoren en horecapaviljoen, Overvecht' te verwerken.
Argumenten	
1.1	Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft hierop dus niet te worden aangepast.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn noodzakelijk om het plan te actualiseren op nieuw beleid en nieuwe ontwikkelingen of om de tekst te verbeteren op structuur en leesbaarheid.</u> - In de juridische regeling en plantoelichting zijn de voorwaarden voor additionele horeca en de toelichting daarop aangepast. Hiermee kan beter gehandhaafd worden op een juist gebruik van de bestemming. - De juridische regeling en de juridische plantoelichting op artikel 7.3 'voorwaardelijke verplichting over parkeren' is aangepast. Daarbij is de verwijzing naar de oude parkeernota verwijderd en is een algemenere formulering gekozen, die verwijst naar de geldende beleidsregels. - In het groencompensatieplan (bijlage 1 bij de regels) en in de toelichting is de term 'waterdoorlatende verharding' gewijzigd in 'water passerende verharding' omdat de gemeente vanwege het onderhoudsaspect een voorkeur heeft voor water passerende verharding. - In de toelichting is de paragraaf 2.3.2.2.5 'Verkeer en mobiliteit' aangepast in verband met de vaststelling van de nieuwe parkeervisie 'Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht' (Raadsbesluit van 25 november 2021) en de bijbehorende modules en Beleidsregels en de vaststelling van het nieuwe mobiliteitsbeleid 2040 (2021). - In de toelichting is de paragraaf 2.3.2.2.7 'Bodem, ondergrond, water en klimaat' aangepast in verband met de vaststelling van de 'Visie Water en Riolerings' en de 'Visie klimaatadaptatie Gemeente Utrecht'. - In de toelichting is in de bomenparagraaf (par. 2.2.2.2) de herplantplicht opgenomen. - In de toelichting zijn de paragrafen 2.3.2.2.8 over energiebeleid en 5.16 over duurzaamheid aangepast in verband met de vaststelling van de Transitievisie warmte (TVW) en de Regionale Energiestrategie (RES) in 2021 en is de tekst over de wettelijk verplichte BENG-eisen bij nieuwbouw en het Utrechts Energie Protocol verduidelijkt. - In de toelichting is paragraaf 5.3 'Bedrijven en milieuzonering' onder het kopje 'plansituatie' aangepast, omdat de locatie van de terrassen in het akoestisch onderzoek, iets afwijkt van de locatie van de terrassen op de verbeelding en in de uitwerking van het ontwerp. - De paragrafen over Provinciaal beleid, Luchtkwaliteit en de juridische plantoelichting zijn geactualiseerd en verbeterd op structuur en leesbaarheid.
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan 'Watertoren en horecapaviljoen, Overvecht' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPWATERTORENOVERVE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPWATERTORENOVERVE-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan het gebruik van de watertoren gewijzigd kan worden naar wonen (4 koopappartementen), kantoor, creatieve bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen en in de directe omgeving van de watertoren een horecapaviljoen gerealiseerd kan worden.

Argumenten	
2.1	<u>Door deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt bijgedragen aan de woonopgave en specifiek aan de realisatie van woningen voor mensen met een zorgafhankelijkheid.</u>
	Doordat er een lift wordt gemaakt in de watertoren, kunnen twee van de vier woningen geschikt gemaakt worden voor families die apart wensen te wonen, maar wel een (zorg) afhankelijkheid delen (zogenaamde kangoeroewoningen). Hierdoor worden dus niet alleen woningen toegevoegd, maar draagt het project ook bij aan de doelstelling 'Een (t)huis voor iedereen'.
2.2	<u>De herbestemming van de watertoren en de nieuwbouw van het horecapaviljoen hebben meerwaarde voor de buurt.</u>
	De kantoren zijn geschikt voor kleinere ondernemers (vooral uit Overvecht die op een markante locatie willen kantoorhouden). De maatschappelijke functies krijgen een invulling naar behoefte en wensen van de gebruikers. De belangstelling is nu vooral vanuit non-profit organisaties, gericht op scholing en persoonlijke groei. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van Samen voor Overvecht: plek, kans, coalitie. Het horecagebouw kan ervoor zorgen dat het gebied een aantrekkelijke pleisterplaats wordt voor de buurt en dat de kwaliteit van de leefomgeving verbetert.
2.3	<u>Het bestemmingsplan borgt kwalitatieve groencompensatie, behoud en herstel van cultuurhistorische en landschappelijke waarden en afstemming van de inrichting van de openbare ruimte op de herontwikkeling van het park de Watertoren.</u>
	De maatregelen voor groencompensatie zijn opgenomen in een groencompensatieplan en zijn via een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd. De nadruk in dit plan ligt op de kwalitatieve aspecten van de groencompensatie met als uitgangspunten verbetering van de biodiversiteit, versterking van de ecologische waarde en verbetering van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde. De ontwikkelaar is onder andere verplicht om drie nieuwe wandelverbindingen te realiseren. Uitvoering van de groencompensatiemaatregelen wordt afgestemd op de plannen voor herinrichting van het park de Watertoren. Het bestemmingsplan voorkomt de plaatsing van onnodige hekwerken en van obstakels in de openbare ruimte, die het zicht op de monumentale Watertoren vanaf het water kunnen belemmeren.
Kanttelingen/ Risico's	
2.1	<u>Het afstemmingstraject met alle stakeholders over de herinrichting van park de Watertoren, is van invloed op de mogelijkheid om te kunnen voldoen aan de maatregelen uit het groencompensatieplan.</u>
	De herontwikkeling van het park vindt plaats in overleg met de buurt en andere stakeholders, zoals de speeltuin. In dit afstemmingstraject worden, binnen de budgettaire ruimte, de uiteindelijke keuzes gemaakt voor de herinrichting. Omdat deze keuzes nu nog niet duidelijk zijn, is het op dit moment niet zeker of de verplichte maatregelen uit het groencompensatieplan ook daadwerkelijk allemaal uitgevoerd kunnen worden. Daarbij gaat het voornamelijk om de verplichting om de inrichting van het plangebied in samenspraak met de gemeente, goed af te stemmen op de herontwikkeling van het park de Watertoren.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	

3.1	Het verhaal van de kosten is op een andere manier verzekerd
	De gemeentelijke planontwikkelingskosten verhaalt de gemeente via een anterieure overeenkomst op de ontwikkelaar. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van planschadeclaims. Deze vrijwaring is opgenomen in de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer betaalt daarnaast leges voor het maken van het bestemmingsplan.

Financiën

De gemeentelijke planontwikkelingskosten en eventuele kosten van planschade, worden gedekt door de initiatiefnemer. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gedekt uit de leges. Voor de realisatie van het totale bouwplan zal de initiatiefnemer een perceel grond van de gemeente tegen de getaxeerde marktwaarde moeten aankopen. De afspraken hierover zijn in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl en op het internet en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport en het 'besluit hogere waarde' zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit en het besluit hogere waarde 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.

Participatie

Het participatieniveau is raadplegen. Aan het begin van deze planontwikkeling is samen met de initiatiefnemer en stakeholders via een aantal workshops verkend op welke wijze het initiatief meerwaarde kon bieden aan het Park de Watertoren. Daarbij is expliciet onderzocht hoe er meer samenhang kon worden georganiseerd tussen het initiatief, de speeltuin en de dierenweide. Daarbij is ingezet op maximale afstemming. Er is onder de stakeholders een ruim draagvlak voor de nieuwe functies in en rond de watertoren. Ook na vaststelling van de bouwvelop is er regelmatig overleg gevoerd met de stakeholders. De dierenweide is inmiddels gestopt met haar activiteiten en vertrokken van deze locatie in verband met een tekort aan vrijwilligers.

Communicatie

Naast bovenstaand participatieproces, zijn omwonenden in december 2021 met een wijkbericht geïnformeerd over de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Onder het kopje 'vervolg' is de wijze van verdere communicatie aangegeven over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing.

Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport
- Digitaal bestemmingsplan via de link naar RO publiceer

Bijlagen informatief

- Bestemmingsplan in pdf (bestaand uit regels, toelichting en verbeelding)
- Besluit Hogere waarden