

Aan de commissie Stad en Ruimte

Behandeld door	R.J. Hilhorst	Datum	1 november 2016
Doorkiesnummer	030 – 28 64224	Ons kenmerk	16.508656
E-mail	r.hilhorst@utrecht.nl	Onderwerp	Bestemmingsplan Kanaalweg 59 / Wilhelminawerf
Bijlage(n)	8	Verzonden	
Uw kenmerk	–	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	
Uw brief van	–		

Geachte dames en heren,

Met deze brief gaan wij in op de gestelde vragen bij de behandeling van het bestemmingsplan Kanaalweg 59 in uw commissie Stad en Ruimte op 29 september jl. en wordt de planhistorie nader toegelicht.

Bij de behandeling van het betreffende bestemmingsplan heeft uw commissie aangegeven zich niet te kunnen vinden in een aantal aspecten van het plan en heeft u een aantal vragen over het plan gesteld. Het betreft onder meer het ontbreken van sociale woningbouw in het programma, de bebouwingsdichtheid en het maaiveld-parkeren. De vraag van uw commissie is of een gebouwde parkeeroplossing mogelijk is en of er meer groen kan worden gerealiseerd. Tenslotte vraagt uw commissie zich af of het effect van de vaarbewegingen vanuit en naar de binnenhaven zodanig kan worden gereguleerd dat de haven alleen toegankelijk is voor bewoners.

Geheimhouding

Wij hebben op bijlage 2 bij deze brief (Exploitatieovereenkomst met bijlagen) gedeeltelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 86 lid 2 Gemeentewet. De geheimhouding geldt ten aanzien van de bedragen in de exploitatieovereenkomst en is permanent. Geheimhouding is noodzakelijk om schade aan de economische en financiële belangen van de gemeente te voorkomen, en ter voorkoming van onevenredige benadeling van de gemeente en onevenredige bevoordeling van derden, bijvoorbeeld bij kostenverhaal en bij het voeren van onderhandelingen in het kader van het sluiten van een exploitatieovereenkomst. De geheimhouding is gebaseerd op de artikelen 10 lid 2 onder b en g Wob.

Op een aantal documenten in bijlage 2 staan parafen en handtekeningen van externe partijen. Deze gegevens zijn juridisch aan te merken als persoonsgegevens. Openbaarmaking hiervan is niet nodig voor de besluitvorming en kan tot misbruik leiden, bijvoorbeeld door persoonsfraude. Daarom hebben wij deze persoonsgegevens in de openbare versie van bijlage 2 onleesbaar gemaakt. Wij hebben dit gedaan op grond van artikel 11 van de Wet bescherming persoonsgegevens.

Planhistorie

De planontwikkeling startte in 2004. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten ((NvU) (bijlage 1) (N.B. dit was de voorloper van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)) zijn de plannen verder uitgewerkt. Deze bouwplannen waren destijds passend in de Structuurvisie 2004 en de Visie Merwedekanaalzone 2005. Voor deelgebied 4 van de Merwedekanaalzone, waarin dit project ligt, geldt transformatie naar stedelijk wonen. Destijds werden Visies door de raad vastgesteld en de NvU's door het College van B&W.

In 2008 is een ontwikkelingsovereenkomst (bijlage 2 is geheim) gesloten met de ontwikkelaar Kondor Wessels Projecten (KWP) voor het bouwplan. Er was een ruimtelijke onderbouwing opgesteld in 2009 (bijlage 3). Omdat het plan niet paste in het vigerende bestemmingsplan werd er door de raad in 2011 een Voorbereidingsbesluit (bijlage 4) genomen. Met een Voorbereidingsbesluit kon een zogenoemde artikel 19 procedure worden doorlopen om een bouwtitel te krijgen. De raad gaf met deze 'anticipatie-procedure' aan dat er een nieuw bestemmingsplan werd voorbereid om het bouwplan (dat niet binnen het vigerende bestemmingsplan paste) mogelijk te maken.

De vrijstelling op basis van artikel 19 van de WRO werd voor het project Kanaalweg 59 in maart 2012 verleend (bijlage 5). Ook dit was een bevoegdheid van het College van B&W. Daarmee was de bouw van het plan mogelijk gemaakt.

N.B. deze artikel 19 vrijstelling is formeel nooit ingetrokken en is daarmee nog steeds bruikbaar om het oude plan mét binnenhaven te realiseren. Daarvoor is wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vereist, want die was destijds nog niet aangevraagd.

Discussie met de eigenaar (NUON) van de naastgelegen Hulpwarmtecentrale Kanaalweg (HWC) over de bedrijfsvoering (geluid) in relatie tot de geplande woningbouw – met dreiging van hoger beroep bij de Raad van State door NUON – leidde tot vertraging. Vervolgens ontstonden als gevolg van de crisis in de woningbouw sterk gewijzigde marktomstandigheden. KWP besloot in 2012 om het oude plan niet te realiseren en tot een herontwikkeling van het bouwplan over te gaan.

Het nieuwe bouwplan werd op 23 september 2013 gepresenteerd op een bewonersavond (bijlage 6) en was gereed eind 2013.

In 2015 werd op basis van de ontwikkelingsovereenkomst van het oude bouwplan een nieuwe exploitatieovereenkomst gesloten. Deze ontwikkelingsovereenkomst is tot op heden juridisch bindend. Pas in 2015 is gestart met de inspraak voor het bestemmingsplan. Reden van de lange doorlooptijd was de voortdurende discussie met NUON over de geluidsaspecten, waarbij ook het laagfrequent geluid afdoende moet zijn verholpen. Voor laagfrequent geluid bestond inmiddels jurisprudentie, waarmee rekening moest worden gehouden. De Hulpwarmtecentrale kwam in handen van Eneco en Eneco beraadt zich op een nieuwe bedrijfsvoering en inpassing van de Hulpwarmtecentrale. In de gesprekken met Eneco kwam in de loop van 2016 zicht op een oplossing (ombouwen HWC, niet langer warmteproductie / geluidproductie op deze locatie) en is het bestemmingsplan vervolgens vastgesteld door het College en aangeboden aan de Raad. Het bouwplan is voor de blokken A en B al geheel uitgewerkt, daarvoor is er eind 2014 een gecoördineerde omgevingsvergunning bouwen ingediend. Ook de ontwikkeling van de bouwblokken D en E is in een vergevorderd stadium en ontwikkelaar KWP wil hiervoor ook een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen indienen zodra het bestemmingsplan is vastgesteld. Met een dergelijke gecoördineerde aanpak moet de ontwikkelende partij veel voorinvesteringen doen om het bouwplan – tegelijkertijd met het bestemmingsplan – uit te werken, maar het voordeel is dat er vervolgens snel kan worden uitgevoerd.

Verschillen tussen oude plan 2011 en nieuwe plan 2016

2011	2016
Woningaantal: 162 koop en huur appartementen	Woningaantal: 167 koop en huur appartementen
Programma: 20 woon/werkapp. gem. 140 m2 gbo 18 appartementen gem. 145 m2 gbo 28 appartementen gem. 99 m2 gbo 20 penthouses 76 3/4 kamerapp. gem. 80 m2 gbo Horeca 250 m2 bvo Totaal: 21.460m2 bvo	Programma: 84 appartementen van 80 tot 120 m2 gbo 22 appartementen van 55 tot 80 m2 gbo 61 appartementen tot 55 m2 gbo Horeca 250 m2 bvo Totaal: ca. 16.346m2 bvo (*)
Aantal bouwlagen: 4 tot 11	Aantal bouwlagen: 4 tot 12
Parkeeroplossing: 256 pp in parkeergarage / bouwblok, 28 pp op het maaiveld	Parkeeroplossing: 128 pp op het maaiveld

Woningbouwprogramma

Bij de start van de ontwikkeling in 2004 is het woningbouwprogramma in overleg met de gemeente beoordeeld en vastgelegd in de NvU. Bij de herontwikkeling in 2012 is het gewijzigde woningbouwprogramma wederom voorgelegd aan de gemeente en zijn de wijzigingen ambtelijk als gewenst beoordeeld. Het programma sluit beter aan bij de behoefte van dat (en dit) moment: in plaats van voornamelijk grote en dure koopappartementen zijn er een behoorlijk aantal kleinere appartementen in de middeldure huur. Blok A heeft 61 woningen met een huur tot ca. € 750,- (hoger dan liberalisatiegrens van € 710,-), blok B heeft 54 appartementen met een huur tot ca. € 900,-- Er heeft geen sociale huur in het programma gezeten (het programma is opgenomen in de ontwikkelingsovereenkomst en de exploitatieovereenkomst).

Het aantal woningen bedraagt 167 op 1,1 ha, dat is 150 woningen per ha. Een andere maat om de dichtheid weer te geven is de FSI (Floor Space Index) die de verhouding geeft tussen het bruto vloeroppervlak en het kaveloppervlak. Voor dit project is de FSI 1,6. Referentieproject qua FSI is bijvoorbeeld Hoog Boulant (in wijk Binnenstad). Het plan Wilhelminawerf past daarmee ook binnen de ambities van het college, zoals die recent zijn geformuleerd in de Ruimtelijke Strategie Utrecht. Gezien de enorme druk op de woningmarkt in Utrecht is het spoedig toevoegen van dit woningbouwprogramma zeer gewenst.

Extra woningen binnen de huidige ruimtelijke opzet zijn niet mogelijk zonder het plan in zijn geheel te herontwikkelen (met een vertraging van minimaal 2 jaar).

N.B. (*) Verschil in m2 bvo tussen 2011 en 2016 wordt verklaard uit het wegvallen van blok 4 / Havegebouw uit het oude plan, waardoor er veel meer ruimte/ ruimtelijke kwaliteit) aan de zijde van het Merwedekanaal / Kanaalweg ontstond.

Parkeren

Het oorspronkelijke plan had 284 parkeerplaatsen, waarvan 256 gebouwd en 28 op het maaiveld en in het zicht vanaf de Kanaalweg. Ten tijde van de herontwikkeling is overgestapt naar geheel maaiveld parkeren, omdat gebouwd parkeren niet langer financieel haalbaar bleek. Daarmee heeft de gemeente

ingestemd, omdat het aantal parkeerplaatsen meer dan gehalveerd werd ten opzichte van het oude plan. Dat was mogelijk vanwege gewijzigde parkeernormen en een berekening op basis van kleinere woningen met aftrek voor deelauto's en extra fietsenstalling. Daarnaast is het parkeren nagenoeg geheel uit het zicht aan de achterzijde van de bouwblokken opgelost. Het parkeerterrein is ook zo groen mogelijk ingericht volgens het ontwerp van de buitenruimte (bijlage 7). Deze parkeeroplossing heeft dus niet geleid tot een kleiner woningaantal. Het totale aantal parkeerplaatsen in het nieuwe plan is 128. Aan de voorzijde van het complex en zichtbaar vanaf de Kanaalweg zijn er slechts 10 parkeerplaatsen. Als parkeren alsnog in een gebouwde voorziening opgenomen moet worden, betekent dat opnieuw een complete herontwikkeling van het plan met een vertraging van minimaal twee jaar. N.B. De aanleg van de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de bouwblokken sluit een andere (gebouwde) parkeeroplossing bij verdere ontwikkeling van deelgebied 4 op termijn niet uit. Indien bijvoorbeeld het naast- en achtergelegen terrein van de Hulpwamtecentrale gedeeltelijk voor herontwikkeling in beeld komt zal de totale parkeeroplossing voor het gehele gebied onderzocht worden. Ook de op te stellen Structuurvisie Merwedekanaalzone zal richtinggevende uitspraken doen over de gewenste parkeeroplossingen in het gebied.

Groen

Het plan ontleent ruimtelijke kwaliteit aan een hoogwaardige inrichting van het openbaar (toegankelijke) terrein rond de binnenhaven. Water is nadrukkelijk ruimtelijke kwaliteit en in die zin 'uitwisselbaar' met groen. Het ontwerp voor de buitenruimte (bijlage 7) laat de nodige plantvakken en bomen zien, het parkeerterrein is zo groen mogelijk vormgegeven (met o.a. grasbeton stenen in de parkeervakken, hagen en bomen) om de bewoners ook aan de achterzijde van de bouwblokken de nodige ruimtelijke kwaliteit te bieden. Tenslotte blijven in het nieuwe plan de grote Canadese Populieren langs de Kanaalweg staan en worden er extra bomen geplant in deze zone.

Binnenhaven

De binnenhaven met 14 ligplaatsen is zowel in het oude als het nieuwe plan uitgangspunt. Een woonmilieu rond een binnenhaven wordt als een gewenste aanvulling gezien. Bij de vaststelling van het oude plan in 2011 is er geen opmerking gemaakt door de toenmalige raadsleden over de binnenhaven en zijn er door de roeiers destijds geen bezwaren naar voren gebracht.

Inmiddels neemt de druk op het Merwedekanaal toe. In onze brief van september 2016 "Merwedekanaal als buitensportaccommodatie" gaan wij in op onze visie ten aanzien van het gebruik van het kanaal. Inmiddels is er ook een gebruikersoverleg met de roeiers, de woonbootbewoners, de Kleine Boten Club, de zeeverkenner, de bewoners van de historische schepen in de Veilinghaven e.d. om met elkaar het gebruik te reguleren. Zo wordt er een agenda opgesteld van evenementen en wedstrijden om elkaar niet te verassen en rekening met elkaar te houden. Ook de gebruikers van deze 14 nieuwe ligplaatsen dienen onderdeel te worden van dit overleg.

De uitgang van de haven is in het nieuwe inrichtingsplan zodanig vormgegeven, dat uitvarende (roei)boten / sloepen niet zomaar het Merwedekanaal op kunnen varen (bijlage 8). De roeiverenigingen zijn betrokken bij de gekozen oplossing. De binnenhaven leidt vanzelfsprekend tot enige vaarbewegingen op het Merwedekanaal, maar zal niet in betekenende mate van invloed zijn op het totale aantal vaarbewegingen op het Merwedekanaal.

Dat de druk op het roeiwater toe gaat nemen met de komende verstedelijking van de Merwedekanaalzone is onvermijdelijk, zeker als dat ook wordt afgezet tegen de door de raad besloten verbinding tussen Leidsche Rijn en Catharijnesingel via de Sijpesteijntunnel.

Aanpassingen van het bouwplan

Na de behandeling van het bestemmingsplan in uw commissie heeft op 7 oktober 2016 overleg plaatsgevonden tussen ontwikkelaar KWP en de gemeente. De vragen van uw commissie Stad en Ruimte zijn met hen besproken. De volgende aanpassingen zijn mogelijk binnen het bestemmingsplan en de gecoördineerde omgevingsvergunning (dus zonder totale herontwikkeling van het plan).

Woningbouwprogramma

Alleen de woningen in de blokken A en B zijn huurwoningen. Deze woningen zijn reeds verkocht aan een belegger. Om alsnog een deel van de woningen in de sociale huur aan te bieden betekent een ingrijpende herontwikkeling van het plan. KWP geeft aan in gesprek te zijn met vastgoedeigenaren in andere delen van de stad om ook daar woningbouw te gaan ontwikkelen. KWP is bereid schriftelijk te bevestigen in de toekomstige ontwikkeling in de gemeente Utrecht 30% sociale woningbouw te realiseren, indien zij een grondpositie kunnen verwerven.

Parkeren/groen

Gebouwd parkeren betekent een complete herontwikkeling van het bouwplan. Wel zit er nog enige ruimte in de huidige parkeerbalans, dus als enkele parkeerplaatsen vervallen (bijvoorbeeld een aantal van 3) kan de vrijkomende ruimte groen (bijvoorbeeld met extra bomen) worden ingevuld. Dat vergt wel enige herschikking van de buitenruimte. Minder parkeerplaatsen levert wel zorgen op bij KWP over het toch al beperkte totale aantal parkeerplaatsen. Veel daken worden al benut voor zonnepanelen., KWP verkent in hoeverre de resterende daken nog groen kunnen worden uitgevoerd.

Binnenhaven

KWP plaatst een bord privéhaven bij de ingang van de binnenhaven om recreatieve vaart uit de haven te weren. Daarnaast geeft KWP aan dat er via de nog op te richten VvE zal worden vastgelegd, dat de ligplaatsen uitsluitend beschikbaar zijn voor bewoners en dat er actief zal worden opgetreden tegen 'illegale' aanleg.

Samenvattend

Gezien de grote woningbehoefte in de Utrechtse regio, de kwalitatief hoogwaardige uitwerking van het bouwplan en inrichting van het (openbaar) toegankelijk terrein met de haven en horeca en de beperkte invloed van de haven op de vaarbewegingen in het Merwedekanaal, is het College van mening, dat er sprake is van een gewenst bouwplan. Ook zijn wij bereid bij de verdere ontwikkeling van deelgebied 4 van de Merwedekanaalzone de huidige parkeeroplossing opnieuw onderdeel te laten zijn van nader onderzoek.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan opnieuw in de Raadscommissie Stad en Ruimte te bespreken en het bestemmingsplan met inachtneming van de toegezegde wijzigingen ter stemming in de Raad te behandelen.

Het bestemmingsplan zal vooraf worden aangepast en in de toelichting zal uitdrukkelijk worden opgenomen dat het gaat om een privéhaven', waarvan uitsluitend de bewoners van de omliggende woningen gebruik kunnen maken. Daarnaast zal ook in de gebruiksregels van het bestemmingsplan opgenomen worden dat de haven uitsluitend gebruikt mag worden door bewoners.

Ontwikkelaar KWP zal in een aanvullende brief deze afspraken bevestigen en is uiteraard bereid een nadere toelichting te geven op de plannen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Overzicht bijlagen:

- Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Kanaalweg 59 (25 april 2005) en Twee kolommenstuk
Inspraak Nota van Uitgangspunten Kanaalweg 59 (25 april 2005)
- Bijlage 2a: Exploitatieovereenkomst met bijlagen, openbare versie
- Bijlage 2b: GEHEIM – Exploitatieovereenkomst
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing en overzicht aanpassingen Ruimtelijke onderbouwing ten
opzicht van Nota van uitgangspunten 2004
- Bijlage 4: notulen raadscommissie Stad en Ruimte 12 april 2011, notulen vergadering
gemeenteraad Utrecht 21 april 2011, voorbereidingsbesluit Kanaalweg 59 van 21 april
2011 en de brief van 9 februari 2011 aan de commissie Stad en Ruimte over de
procedure artikel 19 lid 1 WRO
- Bijlage 5: Brief van 28 maart 2012 aan Kondor Wessels Projecten waarin vrijstelling werd
verleend op grond van artikel 19 lid 1 WRO
- Bijlage 6: Herzien bouwplan Kanaalweg 59/Wilhelminawerf en vergaderverslag Consultatie
herziene bouwplan Kanaalweg 59/Wilhelminawerf van 24 september 2013
- Bijlage 7: Definitief ontwerp buitenruimte Wilhelminawerf
- Bijlage 8: Aansluiting Wilhelminawerf op Merwedekanaal