

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Johan Wagenaarkade 1-10bis, Halve Maan-zuid

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Sanne Bischoff
Kenmerk	9498870
Vergaderdatum Raad	24 februari 2022
Geheim	Nee

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

1. Akkoord gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en de wijzigingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
2. Het bestemmingsplan “Johan Wagenaarkade 1-10bis, Halve Maan-zuid” dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPJOHANWAGEN1TM10B-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPJOHANWAGEN1TM10B-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied verdichting plaats kan vinden met meer sociale huurwoningen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouder van Utrecht,

De secretaris

De burgemeester,

Samenvatting

Met vaststellen van het bestemmingsplan “Johan Wagenaarkade 1-10bis, Halve Maan-zuid” wordt binnen het plangebied de realisatie van 54 sociale huur appartementen mogelijk gemaakt en wordt een groenbestemming toegevoegd voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Context

Aanleiding

Mitros heeft drie blokken duplexwoningen (20 woningen) aan de Johan Wagenaarkade gesloopt en wil deze vervangen door de nieuwbouw van 54 sociale huurappartementen. De gesloopte bouwblokken waren verouderd en Mitros ziet kansen om met sloop-nieuwbouw bij te dragen aan de verdichtingsopgave van Utrecht en de sociale huurwoningen voorraad uit te breiden. Verder wordt het gedeelte van de rijbaan van de Johan Wagenaarkade onttrokken om daarmee de bouwblokken in een parkzone te plaatsen als onderdeel van het Rondje Stadseiland. Als gevolg daarvan moet de verkeerscirculatie in de wijk aangepast worden. Een knip onder de Dafne Schippersbrug moet ervoor zorgen dat verkeerssituatie zal verbeteren doordat alleen bestemmingsverkeer overblijft en daarmee de verkeersintensiteiten afnemen.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt tussen de Johan Wagenaarkade, de Petristraat en de Hendrika van Tussenbroeklaan. Aan de achterkant is het plangebied begrensd door een peuterspeelzaal, basisschool en de achtertuinen van de Petristraat en Hendrika van Tussenbroeklaan.

Beoogd effect

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de woonbestemming aangepast voor de bouw van 54 sociale huurwoningen en wordt een groenbestemming toegevoegd voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. 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).

Coördinatie

Aanvrager, Mitros, heeft verzocht om de Coördinatieverordening toe te passen voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan. Hiermee volgt de omgevingsvergunning de procedure van het bestemmingsplan. De ontwerp omgevingsvergunning is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan en nadat er een besluit op de omgevingsvergunning is genomen staat er voor beide één beroepsgang open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- 26 april 2021: [raadsbrief](#) onttrekkingsvergunning Johan Wagenaarkade 1-10bis;
- 9 februari 2021: [raadsbrief](#) bouwenvelop Johan Wagenaarkade 1-10bis;
- 9 februari 2021: het college heeft de bouwenvelop Johan Wagenaarkade 1-10bis [vastgesteld](#).
- 14 oktober 2020: [beantwoording](#) SV 2021 nr. 174 Vervolg Bouwenvelop Johan Wagenaarkade 1-10bis;
- 22 juni 2020: [beantwoording](#) SV 2020 nr. 117 Bouwenvelop Johan Wagenaarkade 1-10bis;
- 21 maart 2018: [raadsbrief](#) startdocument Sloop en nieuwbouw Johan Wagenaarkade 1-10bis;
- 13 maart 2018: het college heeft het startdocument Sloop en nieuwbouw Johan Wagenaarkade 1-10bis [vastgesteld](#).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en de wijzigingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
Argumenten	
1.1	De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen Er zijn 111 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op het wijzigen van de verkeersontsluiting in de wijk, door het afsluiten van een deel van de Johan Wagenaarkade. Deze ingreep is nodig om de nieuwe woningen goed in te passen, meer groen te realiseren als onderdeel van het Rondje Stadseiland en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot het aanvullen van de toelichting van het bestemmingsplan. Het gaat onder andere om aanvulling van de ruimtelijke en verkeerskundige beschrijving van het plan.
1.2	Met de ambtshalve wijzigingen wordt het bestemmingsplan geactualiseerd De toelichting wordt geactualiseerd met een tekst over de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad'. Daarnaast wordt een verschrijving in de titel van het gezondheidsbeleid Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidsbeleid 2019-2023 hersteld. Hier stond een verkeerd jaartal. Ook wordt de beschrijving van de bestaande situatie geactualiseerd, omdat de bebouwing op de locatie nu gesloopt is.
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan "Johan Wagenaarkade 1-10bis, Halve Maan-zuid" dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPJOHANWAGEN1TM10B-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPJOHANWAGEN1TM10B-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied verdichting plaats kan vinden met meer sociale huurwoningen
Argumenten	
2.1	<u>Het bestemmingsplan draagt bij aan realisatie van de ambities van de gemeente voor dit gebied.</u> Met het plan wordt voorzien in de realisatie van extra sociale huurwoningen en vindt een kwaliteitsverbetering van de omgeving plaats. Er wordt meer groen gerealiseerd in aansluiting op het Rondje Stadseiland. Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de verdichtingsopgave en in het verhogen van het aandeel sociale huur in dit deel van de stad en sluit daarmee aan op de Omgevingsvisie en de Woonvisie. Door het toepassen van zonnepanelen en WKO systeem wordt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities uit de Omgevingsvisie. Door het toevoegen van extra groen wordt de kwaliteit van de leefomgeving nog verder versterkt. Dit sluit aan bij de ambities van de RSU 2040 en het gezondheids- en energiebeleid van de gemeente.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen
Argumenten	

3.1	Het kostenverhaal is anders geregeld
	Voor de uitwerking van dit plan is een planschadeovereenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer van dit plan en de gemeente. Het risico op planschade wordt hiermee afgewenteld op initiatiefnemer. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt via de leges. De economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

Financiën

Voor het maken van het bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer leges. Eventuele planschade wordt afgewenteld via een planschadeovereenkomst op initiatiefnemer.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit en de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Raad van State.

In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Participatie

Tijdens het opstellen van de bouwenvelop zijn er diverse informatieavonden en inhoudelijke thema-avonden met een klankbordgroep georganiseerd. Naar aanleiding van de eerste ter visielegging van de bouwenvelop is het plan voor de verkeerscirculatie aangepast. Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft geen participatie plaatsgevonden omdat het bouwplan na de vaststelling van de bouwenvelop niet meer is gewijzigd. Het bestemmingsplan legt het bouwplan juridisch vast.

Communicatie

Zie hierboven onder het kopje 'Vervolg' op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het besluit.

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 Johan Wagenaarkade 1-10bis, Halve Maan-zuid;
- Digitaal bestemmingsplan Johan Wagenaarkade 1-10bis, Halve Maan-zuid via link naar RO publiceer

Bijlagen informatie

- Bestemmingsplan "Johan Wagenaarkade 1-10bis, Halve Maan-zuid in pdf (bestaande uit regels, toelichting en verbeelding)