

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Helling 12-14

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Roman Schumacher
Kenmerk	9552199
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 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 met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Helling 12-14 aan te brengen.
2. Het Chw bestemmingsplan Helling 12-14, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWHELLING1214-VA01 vast te stellen, waarmee beoogd wordt de woningbouwontwikkeling aan Helling 12-14 met in totaal 56 woningen mogelijk te maken.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de ontwikkeling.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Helling 12-14' heeft als doel het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van een appartementengebouw, bestaande uit:

- Vijf en deels zes bouwlagen met in totaal 56 huurwoningen, waarvan 40% in het middenhuursegment op grond van het Actieplan Middenhuur, te weten;
 - Negen atelierwoningen (allemaal middenhuur) in de verhoogde plint. Deze atelierwoningen bestaan uit een woon- en werkruimte. De woonruimte van de atelierwoningen is gelegen op een tussenvloer aan de achterzijde van het pand. De werkruimte bevindt zich op de begane grond aan de straatzijde van de Helling;
 - 47 twee- en driekamerappartementen (13 middenhuur, 34 vrije sectorhuurwoningen) op de verdiepingen daarboven;
- Een fietsenstalling voor bewoners aan de achterzijde van het pand.

Context

Aanleiding

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' uit 2012. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het initiatief (een woningbouwontwikkeling met in totaal 56 huurwoningen waarvan negen atelierwoningen) past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de beoogde ontwikkeling passend is.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is op 23 november 2021 een [bouwenvelop](#) vastgesteld om de definitiefase van het Utrechts Planproces (UPP2) af te sluiten.

Juridische context

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op basis van overgangsrecht van de Omgevingswet blijft het oude recht (de Wet ruimtelijke ordening) van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is, als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp van een bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd, waardoor het oude recht van toepassing is op de aanvraag voor een nieuw bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Op basis van artikel 160 lid 1 onder b van de Gemeentewet is het college bevoegd om beslissingen van de raad voor te bereiden en om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Artikel 3.8 lid 1 van de Wro schrijft voor dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is en dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de vaststelling besluit. Artikel 3:16 lid 1 van de Awb bepaalt dat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken bedraagt. Artikel 3.8 lid 1 sub c van de Wro schrijft voor dat iedereen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren kan brengen.

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).

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Gemeentelijke financiële situatie

De initiatiefnemer verzorgt de planontwikkeling voor eigen rekening en risico. De gemeente verhaalt haar gemaakte kosten op de initiatiefnemer door middel van afspraken in de anterieure overeenkomst. Eventuele bezuinigingen zullen geen invloed hebben op het plan.

Beoogd effect

Woningbouwprogramma

Met de ontwikkeling op het perceel Helling 12-14 worden middenhuurappartementen, vrije sectorhuurwoningen en atelierwoningen gerealiseerd. Dit past bij de stadsbrede woonbehoefte en de specifieke woonbehoefte in de wijk Zuid en draagt daarmee bij aan doelen van de woonvisie en het coalitieakkoord. Ook draagt dit project bij aan het verminderen van het tekort aan huisvesting voor de creatieve sector (zie hiervoor het rapport '[Mooi maken \(2019\)](#)'). Op de verhuur van de atelierwoningen is het [Actieplan Middenhuur](#) van toepassing. De bouwenvelop met uitgangspunten met betrekking tot de prijssegmenten zijn vastgesteld in november 2021, dus voorafgaand aan het huidige coalitieakkoord.

De bouwenvelop is vastgesteld voordat het huidige coalitieakkoord gesloten is. De uitgangspunten met betrekking tot het prijssegment wijkt om die reden dan ook af van het coalitieakkoord.

Bomen en verhard oppervlak

Er zijn in de huidige situatie geen bomen binnen het plangebied gelegen. Momenteel is binnen het plangebied alles verhard. Er komt met de sloop 20 m² extra openbare ruimte vrij. Hiervan wordt circa 8 m² ingericht als groene wadi op de hoek waar de straat Helling vanuit het noorden in oostelijke richting afbuigt. De overige 12 m² van de vrijkomende openbare ruimte wordt ingericht als stoep voor de entree van het nieuwe pand en als toegang van de atelierwoningen. De totale grootte van de wadi op de hoek inclusief het groen is circa 23 m² en hier worden vijf bomen geplant.

Verder wordt de openbare ruimte zo ingericht dat dit gedrag van overlast of vandalisme zoveel mogelijk voorkomt. Hierbij denken we aan het toepassen van een informele barrière tussen de gevels en de rest van de openbare ruimte (het 'Delftse stoepje'). En we onderzoeken hoe we een fysiek scheidingselement kunnen plaatsen tussen de vlakken waarin fietsen worden geparkeerd en de gevel.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 23 november 2021 heeft het college een [bouwenvelop](#) voor het (bouw)plan vastgesteld. Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van deze bouwenvelop. In de bouwenvelop is destijds benoemd dat de inzet van deelmobiliteit nader uitgewerkt en gespecificeerd zou worden in de vervolgfase. Dit is in het bestemmingsplan gebeurd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1.	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Helling 12-14 aan te brengen.
Argumenten	
1.1	De zienswijzen worden in het vaststellingsrapport duidelijk beantwoord. Er zijn drie zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien. De ingebrachte punten in de zienswijzen gingen onder andere over dat de atelierwoningen van 80 m ² te klein zijn en het advies om een tuin bij de atelierwoningen te leveren. Er waren ook vragen over het kunnen leveren van een plattegrond, de hoogte van de plafonds en de huurprijs van de atelierwoningen. Tot slot werd gevraagd om de politie niet in haar bedrijfsvoering te beperken, zowel tijdens als na de bouwfase. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad kennis heeft genomen van de zienswijzen en hier een afweging over heeft gemaakt.
1.2	De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn verbeteringen van het plan.

	In paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 van het vaststellingsrapport zijn de ambtshalve wijzigingen beschreven. Het ontwerpbestemmingsplan lag tussen 15 december 2023 en 25 januari 2024 ter inzage. Er zijn in de regels enkele begrippen verwijderd, aangepast of toegevoegd. Daarnaast zijn er in diverse paragrafen uit de toelichting tekstdelen verwijderd of aangepast vanwege verouderde informatie of een verkeerde verwijzing. Sinds de stikstofberekening is uitgevoerd is er een nieuwe versie van het programma AERIUS (AERIUS Calculator 2023) uitgebracht. De aangepaste stikstofberekening en de resultaten van de stikstofberekening zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Er vindt ook in de nieuwe berekening geen significante stikstofdepositie plaats op nabijgelegen Natura-2000 gebieden.
Beslispunt	
2.	Het Chw bestemmingsplan Helling 12-14, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWHELLING1214-VA01 vast te stellen, waarmee beoogd wordt de woningbouwontwikkeling aan Helling 12-14 met totaal 56 woningen mogelijk te maken.
Argumenten	
2.1	<u>Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de vastgestelde bouwvelop.</u> Het bestemmingsplan is opgesteld conform de uitgangspunten van de op 23 november 2021 vastgestelde bouwvelop (zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de bouwvelop). Het bestemmingsplan vult de bouwvelop op één punt aan. In de bouwvelop was in de paragraaf over verkeer en parkeren opgenomen dat de initiatiefnemer positief stond tegenover het eventueel toepassen van deelmobiliteit. Dit is in de bestemmingsplanfase verder uitgewerkt. De inzet van deelmobiliteit leidt tot twee plaatsen voor deelauto's bij de aanvang van verhuur (met een doorgroeimogelijkheid naar vier deelauto's) en minimaal zes tot maximaal dertien plaatsen in de Vaartsche Rijn Garage voor bewoners. Het bezoekersparkeren wordt opgelost met de mogelijkheid om te parkeren in de openbare ruimte of in de Vaartsche Rijn Garage. Na één jaar zal conform de voorwaarden die zijn opgenomen in de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 geëvalueerd worden wat de werkelijke behoefte aan parkeerabonnementen en deelauto's is.
2.2	<u>Het ontwerpbestemmingsplan draagt met een gemengd woonprogramma bij aan de stedelijke verdichtingsopgave zoals benoemd in de RSU en aan de ontwikkelrichting voor de wijk Zuid uit de woonvisie.</u> Met de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van nieuwbouw wordt de ruimte in de stad optimaal benut in lijn met de ambitie uit de RSU. De ontwikkeling van Helling 12-14 sluit aan bij de RSU door woningen te realiseren, ruimte te geven voor kunstenaars in de vorm van atelierwoningen en een bijdrage te leveren aan vergroening van de openbare ruimte. Met de toevoeging van middenhuur-appartementen draagt het plan bij aan meer betaalbare woningen. Daarnaast zorgt het toevoegen van vrije sectorhuurwoningen voor een meer gemengde wijk. In de wijk Zuid wonen nu voornamelijk studenten en alleenstaande starters. De vrijesectorwoningen zorgen ervoor dat ook middeninkomens en ouderen die nabij het centrum willen wonen zich in de wijk kunnen vestigen. In de wijk Zuid is het toevoegen van middenhuurwoningen gewenst omdat het percentage middenhuurwoningen met 12% ver onder de gewenste 25% ligt. Het project draagt hierdoor bij aan de gewenste groei van het aantal (en aandeel) middenhuurwoningen, een betere menging op wijk- en subwijkeniveau en aan doorstroming vanuit sociale huurwoningen.

2.3	<u>De negen atelierwoningen dragen bij aan het tekort van huisvesting van de creatieve sector.</u>
	Door de staat van de huidige vastgoedmarkt en het verdwijnen van ‘rafelranden’ staat de huisvesting van de creatieve sector onder druk. De meeste plinten in Rotsoord met een culturele/creatieve invulling worden op dit moment verhuurd aan bedrijvigheid in het commercieel gedreven, dienstverlenende segment van de creatieve sector, zoals media- en reclamebureaus. Daarop aanvullend is ook passende werkruimte nodig voor het segment van de sector dat relatief weinig verdienvermogen heeft, maar wel creatief, artistiek, ambachtelijk en/of cultureel-maatschappelijk van meerwaarde is voor het gebied en de stad.
	De negen atelierwoningen in de plint van het gebouw zorgen én voor huisvesting van de mensen in de creatieve sector en bieden meerwaarde aan de huidige culturele/creatieve invulling van Rotsoord.
2.4	<u>Het bestemmingsplan geeft een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte.</u>
	Het perceel van Helling 12-14 bestaat in de huidige situatie vooral uit stenen. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van nieuwe kwalitatief goede en duurzame woningen mogelijk gemaakt met extra openbare ruimte rondom het te realiseren gebouw. Bij de invulling van de openbare ruimte wordt volgens het inrichtingsprincipe ‘groen, tenzij’ gewerkt. In de directe omgeving van de nieuwbouw komen fietsparkeerplekken, vijf bomen, een laad- en losplek en een wadi.
	Bewoners parkeren hun fiets in de geplande fietsenstalling aan de achterzijde van het pand.
2.5	<u>Na veelvuldige gesprekken met het Poppodium de Helling zijn zij akkoord met het bouwinitiatief.</u>
	Het Poppodium De Helling tegenover de ontwikkeling uitte als reactie op de bouwenvolop haar zorgen over mogelijke geluidsoverlast voor bewoners van het nieuwbouwplan door bezoekers van het Poppodium. Met betrekking tot stemgeluid zijn er geen normen vastgelegd in wet- en regelgeving. Gesprekken tussen het Poppodium, de ontwikkelaar en gemeente Utrecht hebben ertoe geleid dat de ontwikkelaar een extra zware geluidsisolatie realiseert in de nieuwbouw. Deze extra isolatie is wettelijk gezien niet nodig, maar dient als gebaar richting het Poppodium. De ontwikkelaar en het Poppodium hebben 1 februari 2024 een convenant getekend om afspraken over geluid vast te leggen. Het Poppodium heeft geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend wat duidt op tevredenheid bij deze partij over het ontwerpbestemmingsplan en de gekozen oplossingsrichting.
Beslispunt	
3.	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
3.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd</u>
	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, want het kostenverhaal is via een anterieure overeenkomst verzekerd.

Financiën

Voor het maken van het bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer leges. Het kostenverhaal is via een anterieure overeenkomst verzekerd. Eventuele planschade is via een anterieure overeenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar.

De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico de volledige planontwikkeling verzorgen. Dit bestaat onder andere uit het slopen van de bestaande bebouwing, het bouw- en woonrijp maken en de ontwikkeling en realisatie van de woningen. Voor het inrichten van de openbare ruimte zijn financiële afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Wij richten de openbare ruimte in op kosten van de ontwikkelaar.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen, www.ruimtelijkeplannen.nl en omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. 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 het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, zal deze na zes weken onherroepelijk worden.

Er is al in 2023 een omgevingsvergunning ingediend om de sloop van de huidige bebouwing en de woningbouwontwikkeling te realiseren. Deze aanvraag wordt beoordeeld nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel. Wel heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen en is er tijdens de terinzagelegging een informatiebijeenkomst georganiseerd. Over de bouwvelop (waar dit bestemmingsplan een juridische vertaling van is) is destijds wel geparticipeerd.

Communicatie

Naast de publicatie en de brief aan indieners van de zienswijzen (zie kopje Vervolg) is er geen verdere communicatie. De projectwebsite op www.utrecht.nl wordt aangepast nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Helling 12-14 in de link naar RO publiceert;
- Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Helling 12-14.

Bijlagen informatief

- Pdf's (regels, toelichting en verbeelding) van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Helling 12-14
- Originele zienswijzen (BEVAT PERSOONSgegevens)
- Hogere waarden besluit.