

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jantien van den Heuvel
Kenmerk	9338039
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 de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Chartroise' te verwerken.
2. Het bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Chartroise' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied verdichting plaats kan vinden en er sociale huur en middenhuur woningen aan het gebied kunnen worden toegevoegd.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Wanneer uw raad besluit tot het vaststellen van bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Chartroise' dan vindt er binnen het plangebied verdichting plaats en worden er sociale huur en middenhuur woningen aan het gebied toegevoegd. Het bestaande aantal woningen op deze locatie is 168 en er worden met dit bestemmingsplan maximaal 285 woningen mogelijk gemaakt. Van de te bouwen woningen gaat 77,5% behoren tot de sociale voorraad en 22,5% tot de middenhuur (hiervan is 12,3% sociale middenhuur).

Context

Aanleiding

De woningen aan de Omloop, Laan van Chartroise, Vijgeboomstraat en een paar woningen aan de Anton Geesinkstraat zijn gedateerd en uit onderzoek blijkt dat renovatie niet de gewenste woonkwaliteit oplevert. Daarom wil Woningcorporatie Mitros een deel van haar woningen op deze locaties slopen en vervangen door nieuwbouw. Mitros wil op deze locatie verder verdichten en extra woningen toevoegen.

Bouwenvelop

Op 24 november 2020 heeft het college de bouwenvelop vastgesteld. De uitgangspunten en ambities hieruit zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan, zoals:

- Met dit initiatief draagt Mitros bij aan de verdichtingsopgave van de stad en voegt het een woningtype toe in de buurt waar grote vraag naar is.
- Auto's en fietsen worden op eigen terrein geparkeerd. Een gedeelte van de binnenterreinen wordt voorzien van autoparkeerplaatsen. Op de verbeelding wordt aangegeven waar parkeervoorzieningen mogen komen. Dit om te waarborgen dat met uitzondering van de privétuintjes de binnenterreinen als collectieve tuinen ingericht kunnen worden.

Hogere waarde besluit

Uit het geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise en de Anton Geesinkstraat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Het Besluit geluidhinder biedt in stedelijk gebied de mogelijkheid om geluidsgevoelige gebouwen toe te staan met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB tot maximaal 63 dB voor verkeerslawaaï. Er wordt overal voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Er wordt een hogere waarde vastgesteld. Dit besluit is ambtelijk gemandateerd.

Uitgangspunt is om op termijn de maximum snelheid aan de Omloop en Laan van Chartroise van 50 km/uur te verlagen naar 30 km/uur. Door deze snelheidsverlaging zal de geluidsbelasting voor de deelgebieden afnemen. Het moment van daadwerkelijke aanpassing is o.a. afhankelijk van afstemming met externe partners (nood- en hulpdiensten, OV). Indien mogelijk wordt de snelheidsverlaging gelijktijdig met de oplevering van de woningen gerealiseerd.

Coördinatie

Aanvrager, Mitros, heeft verzocht om de Coördinatieverordening toe te passen voor het bouwplan van deelgebied 1. Hiermee volgt de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 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.

Noodzakelijke beslistermijn vanwege financiële consequenties

Mitros heeft voor dit plan een korting op de verhuurdersheffing aangevraagd. De voorwaarde hiervoor is dat de woningen vóór januari 2025 verhuurd moeten zijn. Deze korting betreft bouwblok 1, 2 en 4. Dit vraagt vaststelling van het bestemmingsplan in 2021, latere vaststelling van het bestemmingsplan en daarmee vertraging van de start bouw vergroot het risico op mislopen van deze korting, in totaal € 600.000,-. Zeker voor bouwblok 4 is de planning heel krap (oplevering Q4 2024). Daarnaast heeft Mitros al een overeenkomst gesloten met een partij voor de sloop van de oude woningen en realisatie van de 285 nieuwe betaalbare woningen. Iedere maand vertraging betekent extra kosten voor Mitros, ingeschat op tenminste € 120.000,- per maand. Voor beide kostenposten heeft Mitros aangegeven, dit geld niet meer uit te kunnen geven aan het verduurzamen van betaalbare woningen elders in de stad of het nieuw bouwen van betaalbare huurwoningen.

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).

Beoogd effect

Een toename van sociale huur en middenhuur woningen op de locatie, waarmee Utrecht ook voor deze bewonersgroepen bereikbaar blijft. De appartementen worden voorzien van liften, waardoor de verwachting is dat senioren uit eengezinswoningen doorstromen naar nieuwbouwappartementen, waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Per brief van 2 juni 2021 is de raad geïnformeerd over de aanplant, verplant en kap van bomen in het sloop-nieuwbouwproject Omloop-Laan van Chartreuse. Dit is toegezegd door het college van B&W bij de beantwoording van SV 2020-280.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartreuse te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.</u> Er zijn negen zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen is door meerdere bewoners ingediend. In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen hebben tot de volgende aanpassingen geleid: - De regel dat galerijen maximaal 3 meter buiten het bouwvlak mogen uitkragen wordt voor de deelgebieden 1, 3 en 4 gewijzigd in maximaal 1,5 meter. - Voor deelgebied 3 is de bezonningsstudie aangevuld voor 22 december. De aanvulling is als bijlage van de toelichting aan het bestemmingsplan gevoegd. Dit heeft niet geleid tot andere inzichten. - Er is een aanvullende geluidsberekening gemaakt voor het effect van de opening in het bouwblok vanwege de parkeer in- en uitrit en deze is als bijlage van de toelichting aan het bestemmingsplan gevoegd.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn noodzakelijke verbeteringen.</u> - Paragraaf 2.3.2.1 is geactualiseerd m.b.t. de RSU 2040 en delen van hoofdstuk 5 zijn geactualiseerd. - Er is een vollediger bezonningsstudie van deelgebied 3 als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. - Het natuuronderzoek van 2021 is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. - Doordat per 1 november 2021 betaald parkeren wordt ingevoerd bij de deelgebieden 1, 4 en in de bocht Omloop-Laan van Chartreuse van deelgebied 2A wordt de toelichting hierop aangepast. Deze wijziging (van B2 zone naar B1 zone) resulteert in een lagere minimale parkeernorm (de maximale parkeernorm is voor beide zones gelijk). Het uiteindelijk te realiseren aantal parkeerplaatsen (binnen de bandbreedte van de minimale en maximale parkeernorm) op de binnenterreinen zal per deelgebied bepaald worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Dit zal een integrale afweging zijn

	tussen: de kwaliteit van de openbare ruimte, de kwaliteit van de nieuwbouw (met name de binnentuin) en de parkeersituatie op straat (parkeerdruk).
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOMLOOPLAANVCHART-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied verdichting plaats kan vinden en er sociale huur en middenhuur woningen aan het gebied kunnen worden toegevoegd.
Argumenten	
2.1	<u>Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de ambities uit de Woonvisie en het coalitieakkoord door het laten toenemen van de sociale woningvoorraad en de middenhuurcategorie.</u> Van de te bouwen woningen gaat 77,5% behoren tot de sociale voorraad en 22,5% tot de middenhuur (hiervan is 12,3% sociale middenhuur). Dit levert een bijdrage aan het streven, zoals verwoord in de Woonvisie: Utrecht beter in balans en in het coalitieakkoord, om in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad tot de sociale voorraad en 25% tot de middencategorie te laten behoren. Hiermee blijft Utrecht ook voor deze groepen bewoners bereikbaar.
2.2	<u>Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de verdichtingsopgave die Utrecht heeft.</u> Het bestaande aantal woningen op deze locatie is 168 en er kunnen maximaal 285 woningen op de locatie worden gebouwd.
2.3	<u>Er komen kleinere privétuinen en grotere collectieve binnentuinen, zodat het groen in de collectieve tuinen geborgd kan worden door Mitros.</u> Elk deelgebied krijgt een collectieve ecologische-, voedsel- of klimaattuin. Door de grotere eenheden collectieve binnentuinen zijn er straks zowel bomen en kleine bosschages als ruigte en bloemrijk kort gras in het gebied aanwezig. Hiermee worden ook de nu aangetroffen soorten van de Utrechtse soortenlijst gefaciliteerd.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>De verdichtingsopgave brengt veranderingen in uitzicht en bezonning mee voor omwonenden.</u> De gebouwen van de deelgebieden 2A, 3 en 4 komen dicht op de omliggende woningen te staan (circa 3 meter) en de gebouwen van alle deelgebieden worden hoger (circa 1,6 meter en de afdekking verandert van een kap in een plat dak en in de bocht Omloop-Laan van Chartroise wordt daar bovenop nog een terugliggende bouwlaag toegestaan). Dit heeft effect op het uitzicht en de bezonning. Dit effect achten wij, gezien de verdichtingsopgave, aanvaardbaar. Bij de uitwerking van de plannen is geprobeerd om rekening te houden met de belangen van omwonenden (o.a. door balkons aan de voorzijde te plaatsen, zoveel mogelijk slaapkamers aan de achterzijde en het afschermen van parkeerplaatsen met groenblijvende hagen).
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen
Argumenten	
3.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u>

De gemeentelijke planontwikkelingskosten verhaalt de gemeente via een anterieure overeenkomst met 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, inclusief het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele kosten van planschade, worden gedekt door Mitros.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via officiële bekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport, het besluit hogere waarde en de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit, het besluit hogere waarde en de omgevingsvergunning voor deelgebied 1 beroep instellen bij de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Participatie

Na vaststelling van het startdocument in juni 2019 is er een informatieavond voor de buurt georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de plannen via informatieborden toegelicht. Hierbij is informatie opgehaald van wat er leeft onder de bewoners en wat men van de nieuwbouwplannen vindt. Ook zijn omwonenden uitgenodigd om deel te nemen aan een klankbordgroep om input te leveren voor het uit te werken ontwerp. In het najaar van 2019 zijn er drie klankbordgroepavonden georganiseerd over de volgende onderwerpen: stedenbouwkundige opbouw, beeldkwaliteit en opbouw van de gebouwen, parkeren en de inrichting van de binnengebieden en de aansluiting op achterliggende tuinen/brandgangen. Daarnaast is er een mailadres door Mitros beschikbaar gesteld waar iedereen met vragen en opmerkingen terecht kan.

De buurt is via onder andere een flyer geïnformeerd dat de bouwenvelop ter inzage lag. Op deze flyer stond daarnaast globale informatie over de nieuwbouw, welke input uit de klankbordgroep is verwerkt in het ontwerp en over de planning. Via een bijgevoegde antwoordkaart kon men vragen stellen. Met mensen die hiervan gebruik hebben gemaakt is telefonisch contact opgenomen.

Er zijn 1.200 nieuwsbrieven door Mitros verspreid dat het bestemmingsplan ter inzage ging, met daarbij een uitnodiging voor een digitale informatieavond. Tijdens de digitale informatieavond is een toelichting gegeven op de ontwerpen. Per deelgebied wordt nog een bijeenkomst georganiseerd met de directe achterburen om af te stemmen over de binnentuinen. Voor deelgebied 1 heeft dit al plaatsgevonden in het najaar van 2020. Voor de deelgebieden 2 t/m 4 zullen deze bijeenkomsten in het najaar van 2021 georganiseerd worden.

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
- Digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer

Bijlagen informatief

- Bestemmingsplan in pdf (bestaande uit toelichting, regels en verbeelding)