Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	T. Toonen	**Datum**	14 december 2021
Doorkiesnummer	030 2860379	**Kenmerk**	9559998
E-mail	t.toonen@utrecht.nl	**Onderwerp**	Nadere toelichting bestemmingsplan Omloop - Laan van Chartroise
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Op donderdag 2 december jl heeft u in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Vastgoed en Grondzaken het bestemmingsplan Omloop – Laan van Chartroise besproken. Ik heb u daarbij toegezegd op een aantal onderwerpen een aanvullende toelichting te geven, voorafgaand aan de behandeling van dit onderwerp in de raadsvergadering van 23 december 2021.

In deze brief vindt u de toelichting op de volgende onderwerpen:

- Verschuiven van de bouwblokken in deelgebied 3 en 4 ten behoeve van de bezonning van de achtergelegen tuinen;
- Openstellen van de collectieve binnentuinen voor alle aanwonenden.

Graag ga ik in deze brief op deze punten in, waarbij ik ook in wil gaan op het gekozen UPP-proces en de mogelijke gevolgen bij een wijziging/amendement, zoals vertraging in de woningbouwproductie, het mislopen van de korting op de verhuurdersheffing door Mitros en daarmee de financiële haalbaarheid van het project.

Inleiding
Het sloop/nieuwbouw project van Mitros aan de Omloop – Laan van Chartroise is de laatste fase van de ‘Wijkvisie Ondiep’, waar de raad in 2004 akkoord mee is gegaan. De visie is opgesteld door de gemeente Utrecht en Mitros, waarbij ook de wijkbewoners nauw betrokken zijn geweest. De visie bevat voorstellen om de wijk te vernieuwen zoals het slopen van ca 1.200 woningen en vervangende nieuwbouw, renovatie, verstedelijking rondom doorgaande wegen, verbetering van sportpark Thorbecke en ook sociale projecten gericht op werkgelegenheid en bestrijding van sociale achterstanden.
De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in het gebied, de sloop/nieuwbouw van de woningen aan de Omloop/ Laan van Chartroise is de afronding van de ‘Wijkvisie Ondiep’.

Het plan behelst een gebouwencombinatie op enkele bouwpercelen van dezelfde eigenaar, nagenoeg binnen de bestaande gebouwencontouren, in combinatie met parkeren op eigen terrein, private en collectieve buitenruimte. Als uitwerking van de eerder geaccordeerde ‘Wijkvisie Ondiep’, is gekozen voor het Utrechts Plan Proces 2: de zogenaamde bouwvlekontwikkeling.

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 14 december 2021
Ons kenmerk 9559998

Hieronder vindt u een overzicht van de bestuurlijke besluitvorming.

Datum	Deelproduct	Actief benaderen raad
Juni 2019	Vaststellen startdocument	Raadsbrief startdocument
Juli 2019	Start opstellen bouwenvelop	
September - oktober december 2019	Participatiebijeenkomsten	
1 juli - 15 juli 2020	Ontwerp bouwenvelop ter visie/inspraak	
November 2020	Vaststellen Bouwenvelop en reactienota door B en W	Raadsbrief Bouwenvelop
December 2020	Start opstellen ontwerp BP	
Januari 2021	SV 2020 nr. 280 Binnentuin tussen Omloop en Everard Zoudenbalchstraat	SV2020 nummer 280
18 juni 2021 - 29 juli 2021	Ontwerp BP ter visie	
Juli 2021	SV 2021 nr. 167 Bomen Omloop/Laan van Chartroise	SV2021 nummer 167
Oktober 2021	Behandeling BP college B en W	
2 december 2021	Behandeling Raadscommissie	Commissie ROGV
23 december 2021	Vaststellen BP Raadsvergadering	Raadsvergadering

In deelgebied 1, 2 en 4 komen de sociale huurwoningen en in deelgebied 3 komen woningen in het middenhuur-segment. De beoogde planning, start bouw en bouwvolgorde van de deelgebieden hebben een nauwe relatie met de bestuurlijke besluitvorming. De sociale huurwoningen moeten namelijk uiterlijk eind 2024 opgeleverd zijn, om aanspraak te kunnen maken op de korting op de verhuurdersheffing.

Deelgebied 1: start maart 2022, gereed begin 2023
Deelgebied 4: start eind 2022, gereed uiterlijk eind 2024
Deelgebied 2: start eind 2023, gereed uiterlijk eind 2024
Deelgebied 3: start 2024, gereed 2025

Hieronder vindt u een nadere toelichting op de in de commissie benoemde onderwerpen.

1. **Verschuiven van de blokken van deelgebied 3 en 4**

Context deelgebied 3
In de bestaande situatie in deelgebied 3 hebben de achterliggende woningen in een bepaald deel van het jaar al deels schaduw in de tuin. Door de nieuwbouw is er ook rond maart en september tussen 11.00u en 15.00u schaduw in de tuin. Zie bijlage voor een schematische weergave.
Voor een uitgebreide omschrijving van de effecten op de bezonning verwijs ik u naar het vaststellingsrapport, als onderdeel van de bijlagen bij het Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise.

Context deelgebied 4
Bij deelgebied 4 gingen we in eerste instantie uit van een 5e bouwlaag ter hoogte van de kruising met de Anton Geesinkstraat. In de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan is deze 5e bouwlaag na de ter visie legging van de bouwenvelop komen te vervallen, ten gunste van de bezonning van de tuinen van de achterliggende woningen. De tuinen hebben alleen in juni aan het einde van de middag meer schaduw. Zie bijlage voor een schematische weergave.
Ook hiervoor verwijs ik u voor een uitgebreide omschrijving van de effecten op de bezonning naar het vaststellingsrapport, als onderdeel van de bijlagen bij het Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise.

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

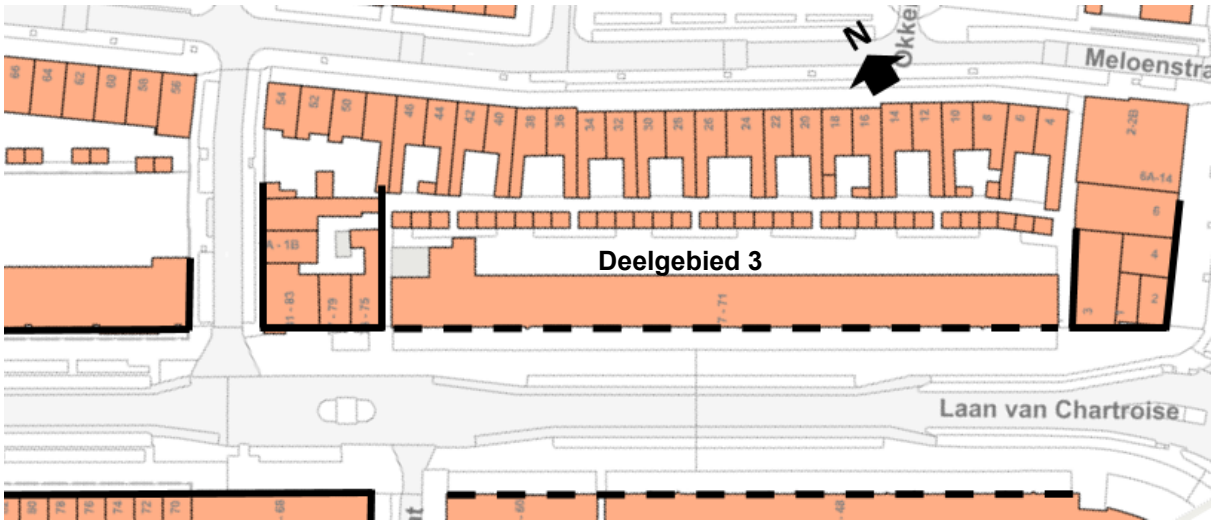
Datum 14 december 2021
Ons kenmerk 9559998

Verdichten in balans
Het is noodzakelijk om bij de groei van de stad het aantal sociale en middenhuurwoningen te vergroten. Dat doen we door te verdichten. We hebben na een integrale afweging geconstateerd, zoals ook aangegeven in de commissievergadering, dat wij de vermindering van de bezonning van een aantal tuinen op een beperkt aantal momenten van de dag acceptabel vinden. In de afweging hebben we onder andere meegewogen de levensvatbaarheid van bomen, de kwaliteit van de openbare ruimte en collectieve binnentuinen, een bijdrage aan klimaatadaptatie in dit stenige deel van de stad en het verbeteren van de woonkwaliteit door het toevoegen van kleine voortuinen als overgang van de openbare ruimte naar de privé-woonruimtes

Er zijn mogelijkheden om de bezonning enigszins te verbeteren, maar alle planaanpassingen hebben vooral ook negatieve effecten. We gaan hier kort in op deze mogelijkheden.

Verschuiven van het blok in deelgebied 3 naar de weg, voorbij de huidige rooilijn
De voorgevelrooilijn van de nieuwbouw ligt gelijk aan de voorgevelrooilijnen van de bestaande gebouwen rechts en links van het bouwplan. De Laan van Chartroise is onderdeel van de ‘stemvork’ van de As van Berlage, die cultuurhistorische waarde heeft voor de stad.

Dit deel van het plangebied is momenteel al het smalste deel van de hele As van Berlage. Voor het straatbeeld is het daarom belangrijk, dat er tussen de bebouwing en de straat een voorruimte (tuin) behouden blijft.
Er is vanuit het profiel van de Laan van Chartroise geen stedenbouwkundige aanleiding om de rooilijn voor alléén de nieuwbouw naar voren te plaatsen. Een verspringing in de rooilijn zou een onlogische uitzonderingssituatie opleveren en een vreemde aansluiting met de bestaande gebouwen aan weerszijde.



Deelgebied 3: voorgevelrooilijn met links en rechts van blok 3 bestaande bebouwing

Er zijn wel verspringingen in de rooilijn langs de Laan van Chartroise, maar dat zijn ondergeschikte gedeeltelijke verspringingen van een deel van de gevel, om bijvoorbeeld een hoek te markeren.
Bij verdichting is het uitgangspunt ook om de openbare ruimte op orde te hebben. De bomen langs de Laan van Chartroise hebben voldoende ruimte nodig om goed te kunnen groeien. In onderstaande profieldoorsnede is de te verwachten kroongroei gestippeld aangegeven.

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 14 december 2021
Ons kenmerk 9559998



Profieldoorsnede: woningen Meloenstraat - deelgebied 3 – Laan van Chartroise – deelgebied 2

Om bovengenoemde redenen vinden wij het verschuiven van het bouwblok richting de Laan van Chartroise niet wenselijk.

In de commissie vroeg u of het versmallen van de rijweg in het kader van 30 km/h mogelijkheden biedt voor het verschuiven van het bouwblok. De rijweg kan ter hoogte van deelgebied 3 niet versmald worden, vanwege de druk bereden busroutes over de Laan van Chartroise. Een goede 30 km/h inrichting op dit deel van de route waarborgen we door middel van andere verkeersmaatregelen, niet door het versmallen van de rijweg.

Het project zal bij het verschuiven van het bouwblok in deelgebied 3 een vertraging van enkele maanden oplopen. Deze eventuele aanpassing beschouwen wij niet als een wezenlijk ander plan, waardoor het ontwerpbestemmingsplan niet opnieuw ter inzage hoeft te worden gelegd. Het college werkt de aanpassing uit.
Wel zal de eventuele aanpassing leiden tot aanvullende onderzoeken (geluids- en luchtkwaliteitsberekeningen), die ook opnieuw beoordeeld moeten worden. Ook zullen de verbeelding, toelichting en eventueel de regels aangepast moeten worden.
Door vertraging in de publicatie van het nieuwe bestemmingsplan, kunnen de sociale huurwoningen niet voor het einde van 2024 worden opgeleverd en loopt Mitros de korting op de verhuurdersheffing mis. Hierdoor komt de financiële haalbaarheid van het project onder druk te staan.

Verlagen van het bouwblok in deelgebied 3
Door een volledige laag te laten vervallen, blijft de bezonning van de tuin van de achtergelegen woningen nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. Echter, voor deelgebied 3 is er dan geen sprake meer van verdichting, want er worden 15 woningen minder gebouwd (33 bestaande woningen wordt 38 nieuwe woningen bij 1 bouwlaag minder).
Het bestemmingsplan voor wat betreft de verbeelding, regels en de toelichting zal moeten worden gewijzigd, hetgeen een spoedige publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan onmogelijk maakt en Mitros de korting op de verhuurdersheffing misloopt. Het verkrijgen van de korting draagt bij aan de financiële haalbaarheid van deze herontwikkeling.

Deelgebied 4
Deelgebied 4 is zo ontworpen, dat er een aanzienlijke vergroening met voortuinen en een rij bomen aan de straatzijde mogelijk is. De huidige situatie aan de oostzijde van de Omloop wordt als extreem stenig ervaren. Bovendien grenzen verblijfsruimtes van de woningen momenteel direct aan de stoep, waardoor er nauwelijks privacy is en gordijnen veelal gesloten zijn. Aan de oostzijde van de Omloop in deelgebied 4 wordt na de herprofilering van de weg een bomenrij van circa 13 bomen toegevoegd, waarmee de stedelijke hoofdgroenstructuur van de Omloop wordt gecontinueerd en verbeterd. Deze bomen hebben voldoende ruimte nodig om goed te kunnen groeien.
Wij vinden het daarom van groot belang het blok niet te verschuiven.
Overigens is de oriëntatie van dit bouwblok ten opzichte van de bestaande woningen aanzienlijk beter dan bij deelgebied 3.

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 14 december 2021
Ons kenmerk 9559998

En ook voor deelgebied 4 geldt, dat er negatieve effecten zijn bij eventuele planaanpassing. Zo zal vertraging in de bestemmingplanprocedure leiden tot het mislopen van de korting op de verhuurdersheffing door Mitros, waardoor de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan.

Financiële claims
Voor alle planaanpassingen geldt, dat Mitros een financieel risico loopt. Mitros steunt ons in de ambitie om te versnellen en verdichten, om zodoende meer woningen toe te kunnen voegen aan de stad. Daarom heeft Mitros al contractafspraken met een uitvoerende partij gemaakt. Aanpassingen van het plan zal leiden tot financiële claims bij de marktpartijen.

2. Openstelling binnentuinen voor aanwonenden

Mitros heeft na de bespreking in de commissie toegezegd, dat zij in de komende periode met de particuliere aanwonenden in gesprek gaat over het openstellen van de collectieve binnentuin aan alle aanwonenden. De collectieve binnentuin zal in geval van openstelling aan de aanwonenden in zelfbeheer gegeven moeten worden. Dat betekent dat een meerderheid van de particuliere aanwonenden en van de toekomstige huurders bereid moet zijn om een stichting op te richten die het beheer van de tuin op zich neemt. Ik zal u te zijner tijd per brief informeren over de uitkomst.

Met vriendelijke groet,

Klaas Verschuure

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 14 december 2021
Ons kenmerk 9559998

Bijlage 1

Bezonning deelgebied 3 en 4

In de bestaande situatie hebben de achterliggende woningen in een bepaald deel van het jaar reeds een deel schaduw in de tuin. Bij een hoogstaande zon, bijvoorbeeld in de zomer en rond het middaguur, is er in de nu voorliggende plannen geen sprake van een verslechtering.

In het voorjaar en het najaar is er bij deelgebied 3, rond maart en rond september tussen 11:00u en 15:00u, sprake van een verslechtering (meer schaduw dan in de huidige situatie). In onderstaande tabel zijn de resultaten van de bezonningsstudie samengevat en schematisch weergegeven.

Bij deelgebied 4 is er alleen in de zomer (juni) aan het eind van de middag een verslechtring. Deze verslechtering is beperkter dan bij deelgebied 3, omdat op hier een eerder opgenomen 5e laag op het gebouw vervallen is.

Verslechtering in de tuin deelgebied 3

	jan	feb	mrt	apr	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec
09:00												
11:00			■						■			
13:00			■						■			
15:00			■						■			
17:00												
19:00												

Verslechtering in de tuin deelgebied 4

	jan	feb	mrt	apr	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec
10:00												
12:00												
14:00												
16:00						■						
18:00												

■ meer dan 30% van opp van de tuin verslechtert