Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan

Beleidsveld	Merwedekanaalzone
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Peter Meijer
Kenmerk	8183091
Vergaderdatum Raad	
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 in hoofdstuk 3 en de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2 in het bestemmingsplan te verwerken.

2. geen exploitatieplan vast te stellen.

3. het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6EENDRA-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6EENDRA-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Er is een bestemmingsplan gemaakt voor de bouw van 215 appartementen aan de Eendrachtlaan 10 (Merwedekanaalzone deelgebied 6). Dit voorstel is gericht op vaststelling van dit bestemmingsplan. De 215 appartementen zijn verdeeld over 2 woonblokken van 7 respectievelijk 16 bouwlagen aan een gezamenlijke binnentuin: 40 sociale huurwoningen (secundaire voorraad), 45 midden huurwoningen (Actieplan Middenhuur) en 130 vrije sector huurwoningen. De minimale exploitatietermijn is 20 jaar.

Context

Aanleiding

De eigenaar van het kantoorpand Eendrachtlaan 10 is Oké Vastgoedgroep B.V. Een teruglopende belangstelling voor dit soort kantoorgebouwen (economische crisis, snelle veroudering van kantoorpanden) en de ambitie van de gemeente voor een stapsgewijze herontwikkeling van de Merwedekanaalzone (MWKZ) maken de plek een geschikte woningbouwlocatie.

Bij de gemeente is een aanvraag ingediend om het bestemmingsplan te herzien voor de bouw van een appartementencomplex. Dit project, genaamd Concorde, voorziet in de bouw van 215 appartementen op de plek van het voormalige kantoor.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone en is begrensd door de Beneluxlaan (noordzijde), het perceel van de Vliegend Hertlaan 1-11 (oostzijde), de Vliegend Hertlaan (zuidzijde) en de Eendrachtlaan (westzijde).

Voorgaande fasen

Met de vaststelling van het startdocument in januari 2017 informeerden we u al over het initiatief, om het verouderde kantoorpand te slopen om plaats te maken voor circa 200 appartementen voor Young Professionals. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 1 en bijbehorende Milieueffectrapportage (MER) door uw raad in februari 2018 bood u het ruimtelijk kader voor de uitwerking van dit plan. Aan de hand van dit kader heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt. Hierbij is ervoor gezorgd het plan zo optimaal mogelijk te laten aansluiten bij de uitgangspunten van gezonde verstedelijking en de uitwerkingen daarvan, zoals die voor deel 2 van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone zijn gedaan. Op 17 december 2019 hebben wij hiervoor een bouwenvelop vastgesteld, waarover u op 13 februari 2020 heeft gesproken in de commissie Stad & Ruimte. Het bestemmingsplan is hiervan de juridische vertaling.

Beoogd effect

Er is een woonprogramma toegevoegd van 40 sociale huurwoningen (secundaire voorraad), 45 midden huurwoningen (Actieplan Middenhuur) en 130 vrije sector huurwoningen aan een gezamenlijke binnentuin. Hiermee is bijgedragen aan het behalen van de stedelijke ambitie om het woonaanbod in de stad te vergroten en de keuze om de Merwedekanaalzone tot een gemengd woon-werkgebied te transformeren.

Resultaten terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 14 augustus 2020 tot en met donderdag 24 september 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zienswijzen over het ontwerp aanbieden aan de gemeenteraad. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in het vaststellingsrapport, dat deel uit maakt van dit besluit.

Coördinatie

Artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening maken het mogelijk dat diverse procedures tegelijk worden doorlopen. In dit geval zijn het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning samen gepubliceerd. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er voor alle besluiten één beroepsgang bij de Raad van State.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

12 januari 2017 Raadsbrief en startdocument Eendrachtlaan
19 december 2019 Raadsbrief en bouwenvelop Eendrachtlaan

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 3 en de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2 in het bestemmingsplan te verwerken.
Argumenten	
1.1	De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke actualisaties van onderzoeken
	Het onderzoek voor stikstofdepositie bijlage 10 met de daarbij behorende Aeriusberekeningen bijlagen 11 en 12 is geactualiseerd, omdat er een nieuwe aeriuscalculator is vastgesteld. De bijgewerkte rapporten vervangen de bijlagen 10, 11 en 12 die bij het ontwerp waren opgenomen.
1.2	Een flora- en fauna onderzoek voor vleermuizen toegevoegd.
	Omdat het bestaande gebouw gesloopt wordt en de omgevingsvergunning wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan, moet definitief vastgesteld worden dat er geen beschermde diersoorten in het bestaande gebouw huizen. Het afdoend onderzoek bevestigt dit. Het flora en faunaonderzoek is voor de volledigheid toegevoegd als bijlage 22 bij het bestemmingsplan.
1.3	De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
	De zienswijzen hebben betrekking op vrees voor parkeerhinder en verkeersoverlast, vrees voor windhinder en minder bezonning en vrees van een naastgelegend bedrijf te worden belemmerd in de ongestoorde bedrijfsvoering. De zienswijzen hebben niet geleid tot nieuwe gezichtspunten die tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan zouden moeten leiden.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.
	Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal, zodat op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vereist is. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente in deze overeenkomst van mogelijke planschadeclaims. De kosten van het maken van het bestemmingsplan worden betaald uit de door de initiatiefnemer betaalde leges.
Beslispunt	
3	Het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10 dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6EENDRA-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6EENDRA-VA01.dgn vast te stellen.
Argumenten	
3.1	Het bestemmingsplan past binnen de kaders van de bouwenvelop en de omgevingsvisie Merwedekanaalzone en draagt bij aan de ambitie om het woonaanbod in de stad te vergroten en de keuze om de Merwedekanaalzone tot een gezond stedelijk, duurzaam gemengd woon-werkgebied te transformeren.

	Het plangebied vormt tezamen met de aan de overkant van de Beneluxlaan gelegen wooncomplexen City Campus Max en Lux et Pax en het naastgelegen Citypads een eerste woongebied in een nog verder te transformeren bedrijfsmatige en kantooromgeving. De nieuwe bebouwing past qua schaal en korrelgrootte bij de Merwedekanaalzone. In de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone wordt voor de bebouwing aan de kant van het Merwedekanaal uitgegaan van een basishoogte van 4 bouwlagen en aan de kant van de hoofdwegen een basishoogte van 8 bouwlagen. De basishoogte in het middengebied zit daar tussenin met 6 bouwlagen. Op bijzondere plekken is een accent (dubbele basishoogte) toegestaan. Daarnaast is er in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone een oplopende bouwhoogte in zuid- noord richting de Beneluxlaan opgenomen. In het plan is dat vertaald naar een programma van 215 appartementen verdeeld over 2 woonblokken van respectievelijk 7 bouwlagen aan de Vliegend Hertlaan en 16 bouwlagen aan de Beneluxlaan met een gezamenlijke binnentuin. Daarmee past het plan in de Omgevingsvisie en verhoudt het zich goed tot haar omgeving. Aan de Beneluxlaan kan het woonblok met 16 bouwlagen (en een hoogte van ongeveer 52 meter) een maatvoering krijgen, die aansluit bij de toekomstige stadsboulevard en de aan de overzijde gelegen torens van City Campus MAX (circa 72 meter) en Lux et Pax et Lux(circa 32 meter). Aan de westzijde sluit het bouwblok aan op de het voormalig Berenschot-gebouw en de toren van Le Mirage. De invulling van de plinten draagt bij aan het karakter van de (semi-) openbare ruimte en maakt contact mogelijk met de straat. In het plan zijn de woningen op maaiveld georiënteerd op de Beneluxlaan, Eendrachtlaan, op naastgelegen perceel van de Vliegend Hertlaan en op het binnenterrein. Daarmee wordt de levendigheid van dit gebied vergroot.
3.2	<u>Het plan draagt bij aan de ambities uit de Utrechtse Woonvisie.</u>
	Het plan bevat verschillende woningcategorieën en is daarmee (financieel) toegankelijk voor verschillende doelgroepen en draagt bij aan een gemengde wijk. Alle woningen worden verhuurd, waarbij er rekening wordt gehouden met verschillende inkomensgroepen. Het plan bestaat uit in totaal 215 appartementen, verdeeld over 2 woonblokken van 7 respectievelijk 16 bouwlagen aan een gezamenlijke binnentuin: er komen 40 sociale huur woningen (secundaire voorraad), 45 middenhuurwoningen (Actieplan Middenhuur) en 130 vrije sector huurwoningen. De minimale exploitatietermijn is 20 jaar. Er is een goede mix aan woningtypes en oppervlaktes. De appartementen hebben een oppervlakte die oploopt van ca. 50 m2 gebruiksoppervlakte (gbo) in de laagbouw tot ca. 75 m2 gbo in de hoogbouw en zes grotere varianten van ca.100m2 gbo op de 15e verdieping.

Financiën
De initiatiefnemer betaalt voor het maken van het bestemmingsplan leges. De andere gemeentelijkekosten worden verhaald via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Vervolg
Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Stadsblad/De Brug, de Staatscouranten op het internet op de websites https: https://www.utrecht.nl/bestemmingsplan enwww.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit zes wekenlang ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij deRaad van State.

Participatie
Bij de totstandkoming van de bouwenvelop heeft de ontwikkelaar met de eigenaren van omliggende percelen contact gehad over het plan en is er een bijeenkomst geweest voor geïnteresseerden uit de omgeving. Deze reacties zijn verwerkt in de bouwenvelop.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van vrijdag 14 augustus 2020 tot en met donderdag 24 september 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Vanwege het Coronavirus was er geen fysieke informatiebijeenkomst mogelijk, maar wel de mogelijkheid om per mail of telefonisch nadere informatie in te winnen over het ontwerp-bestemmingsplan.

Communicatie

Degenen die zienswijzen hebben ingediend worden via een brief geïnformeerd over het raadsbesluit. Daarnaast wordt het raadsbesluit gepubliceerd in de Staatscourant, het stadsblad en op de gemeentelijke website. In de publicatie worden belanghebbenden gewezen op de beroepsmogelijkheden tegen uw besluit bij de Raad van State.

Niet-Referendabel

Over dit raadsbesluit kan geen referendumverzoek worden ingediend, want het betreft een raadsbesluit tot vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening tot raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Het volledige, digitale bestemmingsplan (zie bijlage met link maar RO publiceer)
- Vaststellingsrapport bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10 met bijlagen.

Bijlagen informatief

- Bestemmingsplan bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding.