

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Beneluxlaan 901, Kanaleneiland Zuid

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Peter Meijer
Kenmerk	9498585
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 de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 2 in het bestemmingsplan te verwerken;
2. Het bestemmingsplan Beneluxlaan 901, Kanaleneiland Zuid dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBENELUX901TRANSW-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPBENELUX901TRANSW-VA01.dgn vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan Beneluxlaan 901, Kanaleneiland Zuid vast te stellen. Het bestemmingsplan heeft tot doel om op het terrein aan de Beneluxlaan 901-909 in Utrecht een woongebouw met 200 appartementen (middenhuur) en kleinschalige commerciële ruimte te realiseren.

Context

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen van initiatiefnemer Huys te Voorn Vastgoed om op het terrein aan de Beneluxlaan 901-909 in Utrecht een woongebouw met 200 appartementen (twee- en driekamerwoningen 100% in de categorie middenhuur conform de uitgangspunten van het Actieplan Middenhuur Actualisatie 2017 en het beleid van de Woonvisie) en kleinschalige commerciële ruimte te realiseren. De hoogte wordt maximaal 62 m. In de huidige situatie bevindt zich op de locatie een kantoorgebouw bestaande uit 5 bouwlagen en een bijbehorend parkeerterrein. Dit gebouw wordt gesloopt. Om het woongebouw mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure nodig. In dit geval wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 17 september 2021 tot en met donderdag 28 oktober 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Er zijn 17 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Het plan

- 100% middenhuur appartementen, conform de uitgangspunten van het Actieplan Middenhuur, Actualisatie 2017, welke rolstoel bewoonbaar worden ontworpen, met een mix van twee- en driekamerwoningen variërend qua grootte van 50 en 80m².
 - Hiervoor gelden afhankelijk van het gebruiksoppervlakte de maximale aanvangshuurprijzen zoals opgenomen in bijlage 3 bij het Actieplan Middenhuur. Bij 50 m² GBO een aanvangshuurprijs welke gelijk is aan de Liberalisatiegrens oplopend tot een minimale gebruiksoppervlakte van 80 m² GBO bij een aanvangshuurprijs gelijk aan EUR 1.004,16 (prijsspeil 1 januari 2021).
 - Ontwikkelaar realiseert 35 woningen voor ouderen, waarbij deze woningen al geschikt voor hen zijn gemaakt. Deze woningen worden door bij voorrang aangeboden aan ouderen.
- Het bouwvolume onderscheidt zich in architectuur van de naastgelegen hoogbouw elementen langs de Beneluxlaan en accentueert de entree tot de wijk.
- De onderbouw (plint) en het hoogteaccent (toren) presenteren zich als één architectonische eenheid met hoogwaardige materialen.
- Commerciële plint met daarin publiekgerichte/wijk ondersteunende functie dan wel een kantoorfunctie en wonen.
- Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt in het ontwerp traject rekening gehouden met B1 normering.
- Het gebouw voldoet aan BENG 1, waarbij het streven is om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden.
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft en krijgen de bewoners online inzage in hun gedrag ten aanzien van hun energieverbruik.
- Het dakoppervlak wordt benut voor toepassing van PV panelen. Wel is het dakoppervlak beperkt en wordt een deel van de zichtbare daken groen ingevuld om de woon- en leef kwaliteit te vergroten.
- Onderzocht wordt welke mogelijkheden er zijn voor circulariteit, diervriendelijk bouwen en het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden, waarbij het uitgangspunt is dat 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vasthouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt.
- Ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling verdwijnen 21 bomen. Van de meeste hiervan is de toekomstverwachting laag. Een beperkt aantal zijn het behouden waard. Hier is echter niet voor gekozen. De een is te groot en de overige zes bomen scoren niet goed op alle criteria voor verplanten. Het verlies wordt gecompenseerd, rondom het gebouw en openbare parkeerplaats, door de aanplant van 21 inheemse bomen met een grote maat (> 20 cm omtrek).
- De woningen krijgen ten minste één geluidsluwe gevel en kwetsbare groepen worden niet aan de drukke binnenstedelijke weg (Beneluxlaan) gesitueerd

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).

Het plangebied ligt in de beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk' (vastgesteld op 30 november 2017 door de gemeente Utrecht). In dit geval betreft het toegestane gebruik een kantoorfunctie. De toegestane bouwhoogte is 15 meter (5 bouwlagen). Verder is vastgelegd dat de percelen in een 'gebied van archeologische verwachting' liggen. Het beoogde plan is op de volgende punten in strijd met de beheersverordening:

- artikel 3.1 lid a (ten aanzien van het gebruik): alleen het bestaande gebruik is toegestaan. In dit geval is dat een kantoorfunctie. De functie wonen is niet toegestaan;
- artikel 3.1 lid b (ten aanzien van het bouwen): er mag alleen gebouwd worden indien het de vervanging van het bestaande bouwwerk betreft, in dezelfde afmetingen als het bestaande bouwwerk. Het beoogde woongebouw krijgt andere afmetingen dan het bestaande gebouw.

Omdat het gebouw niet past binnen de huidige planologische kader is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Beoogd effect

Het plan is erop gericht een woongebouw met 200 appartementen in de middenhuur te realiseren. In de plint van het gebouw komen kleinschalige wijkgerichte commerciële functies. Het plan past in het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Ruimtelijke strategie Utrecht 2040 waarin Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn.

Daarnaast draagt het initiatief bij aan de doelstellingen van de gemeentelijke woonvisie met betrekking tot:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
- Het benutten de groei van onze stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities.
- Meer gemengde wijken; de Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- Doorstroming: gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.
- Een (t)huis voor iedereen;
- Het streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alles (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 23 april 2021 is voor dit plan een bouwvelop vastgesteld door het college. Het bestemmingsplan is de juridische planologische vertaling daarvan. Bij [brief van 23 april 2021](#) hebben wij uw raad geïnformeerd over de vaststelling van de bouwvelop voor dit plan.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en de wijzigingen uit hoofdstuk 2 in het bestemmingsplan te verwerken.

Argumenten	
1.1	<u>De zienswijze van de provincie geeft aanleiding om de toelichting van het plan aan te passen voor wat betreft de Instructieregel lokale spoorwegen.</u>
	De provincie heeft ons in zijn zienswijze gewezen op de Instructie regel lokale spoorwegen uit artikel 4.37 lid 1 van de Provinciale Interim Omgevingsverordening en het feit dat hiervoor een ontheffing moet worden aangevraagd omdat het plan binnen het beperkingen gebied van de lokale spoorlijn (tramlijn) valt. Omdat de instructieregel geen duidelijkheid biedt over de voorwaarden waaraan een ontheffingsaanvraag moet voldoen en een aanzienlijke impact op ontwikkelingen rond de tramlijn kunnen hebben, zijn we hierover met de provincie in overleg getreden. Inmiddels is de betreffende ontheffing aangevraagd en heeft de provincie aangegeven welwillend te staan tegenover het verlenen van deze ontheffing. De overige zienswijzen waren vooral gericht op het parkeren en de hoogte van het gebouw. Daarnaast waren er ook aan aantal zienswijzen waarin het initiatief werd toegejuicht. De overige zienswijzen gaven geen aanleiding om het plan aan te passen. De zienswijzen worden uitgebreid beschreven en van commentaar voorzien in het vaststellingsrapport
1.2	<u>De ambtelijke wijzigingen zijn noodzakelijke verbeteringen in het plan.</u>
	De verwijzingen naar het referendum verzoek zijn uit de toelichting gehaald nu het referendum niet is doorgegaan en de RSU 2040 in werking is getreden. Het bestemmingsplan is hierop geactualiseerd. Daarnaast is voor een aantal beleidsthema's uit hoofdstuk 2 (paragraaf 2.3.2.2.9, 2.3.2.2.10 en 2.3.2.2.11) de doorwerking in het plan aangevuld. In paragraaf 4.2.2 Parkeren is voor wat betreft de 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte verduidelijkt dat dit om bezoekers parkeren gaat. De ambtelijke wijzigingen betreffen verduidelijkingen en redactionele verbeteringen van het plan. Zij hebben geen invloed op de planologische afwegingen die zijn gemaakt. Wegens een optimalisatie van het ontwerp is één woning toegevoegd en zijn meerdere woningen iets groter uitgevallen, waardoor ze in een andere categorie vallen van de parkeernorm. Voor de commerciële ruimte is in de eerdere parkeerberekening uit gegaan van de bandbreedte zoals opgenomen in de bouwvelop. Met het definitieve ontwerp zijn nu ook de daadwerkelijk m2 opgenomen in de parkeerberekening. De wijzigingen hebben nagenoeg geen invloed op de eerder benodigde parkeerplaatsen. Hierdoor verandert echter wel de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.1.2 en paragraaf 4.2. Op de verbeelding wordt de aanduiding van het maximaal aantal wooneenheden verhoogd van 199 naar 200.
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan Beneluxlaan 901, Kanaleneiland Zuid dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBENELUX901TRANSW-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPBENELUX901TRANSW-VA01.dgn vast te stellen vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Het plan voor de Beneluxlaan 901 draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad, zoals als ambitie opgenomen in het Coalitieakkoord en uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de Woonvisie.</u>

	In de woonvisie en de Ruimtelijke strategie Utrecht (RSU) zijn passend en betaalbaar wonen belangrijke doelstellingen. In het coalitieakkoord “2018-2022 Utrecht: “Ruimte voor iedereen” is aangegeven dat de groei ten goede komt voor iedereen en dat Utrecht een stad is waar mensen betaalbaar kunnen wonen. Door dit project stijgt het aantal woningen in de stad. Initiatiefnemer realiseert 100% van de woningen (2- en 3 appartementen) in de middenhuur, conform de uitgangspunten van het Actieplan Middenhuur. Door het complex en de appartementen rolstoelbewoonbaar te ontwerpen (conform Uitvoeringsprogramma Utrecht toegankelijk voor iedereen) voorziet het wooncomplex in de huisvestingsbehoefte van de bewoners gedurende de verschillende levensfasen. In de plint is ruimte voor 660m2 BVO met daarin publiekgerichte/wijk ondersteunende functie dan wel een kantoorfunctie
2.2	<u>Het toevoegen van 100 % van het nieuwbouwprogramma in de middenhuur categorie, conform de uitgangspunten van het Actieplan Middenhuur draagt aanzienlijk bij aan het streven uit de woonvisie om in Zuidwest middenhuur toe te voegen.</u>
	De initiatiefnemer realiseert 200 twee- en driekamerwoningen welke voor 100% in de middenhuur categorie vallen. Tevens zal de initiatiefnemer onderzoeken welke mogelijkheden er naast het rolstoel bewoonbaar ontwerpen zijn om een deel van de woningen specifiek voor ouderen aantrekkelijk te maken, in het licht van de toenemende omvang van deze groep, de toenemende zorgbehoefte, de woonomgeving en nabijheid van voorzieningen, de wens en noodzaak tot langer zelfstandig wonen en het bevorderen van doorstroming van groot naar beter. Op de toewijzing van de middenhuur woningen is art. 2.4a van de huisvestingsverordening van toepassing. Dit artikel regelt de voorrang van doorstromers uit sociale huurwoningen en van middeninkomens. In het Stadsakkoord Wonen zijn over de uitvoering hiervan afspraken gemaakt (art. 5.1).
2.3	<u>Het plan draagt bij aan een duurzame stad op gebied van energie en circulariteit.</u>
	Het gebouw zal voldoen aan BENG 1, waarbij het streven is om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden. Tevens wordt bij het ontwerp rekening gehouden dat de eindgebruiker comfort ervaart, geen hoge energielasten heeft en krijgen de bewoners online inzage in hun gedrag ten aanzien van hun energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie. Geen dak blijft onbenut. Zichtbare daken worden groen ingevuld de overige daken worden benut voor toepassing van PV-panelen. De initiatiefnemer zal onderzoeken of er mogelijkheden zijn op het gebied van ingaande materialenstroom, aanpasbaarheid in de gebruiksfase en de herbruikbaarheid na de gebruiksfase.
2.4	<u>Het plan draagt bij aan een gezonde leefomgeving ‘gezondheid voor iedereen’, klimaatadaptatie en diervriendelijke bouwen.</u>
	Bij het ontwerp wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de biodiversiteit zoals het toepassen van nestkasten van vogels, verblijfplaatsen van vleermuizen en insecten en het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden. Elke woning zal voorzien zijn van een geluidluwe gevel, om zo de negatieve effecten van de Beneluxlaan te beperken. Daarnaast wordt er gekeken om op de begane grond een wijkfunctie toe te voegen, wat bijdraagt aan het voorzieningenniveau in de wijk en ontmoeting tussen bewoners.
2.5	<u>Toevoeging van wonen op deze kantoorlocatie draagt op een ruimte-efficiënte manier bij aan de doelstelling om binnenstedelijk te verdichten.</u>

	De initiatiefnemer is voornemens om op de huidige kantoorlocatie een gemengd woongebouw met daarin onder andere een publiekgerichte/wijk ondersteunende plek voor Kanaleneiland te realiseren. Het deels terugbrengen van een kantoor/publieksfunctie past binnen de lijn om werkgelegenheid in de wijk te behouden.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
3.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier geregeld.</u>
	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.

Financiën

De initiatiefnemer betaalt voor het maken van het bestemmingsplan leges. De andere gemeentelijke kosten 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://www.utrecht.nl/bestemmingsplan> en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit zes wekenlang ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Participatie

Bewoners en bedrijven in de buurt zijn door de initiatiefnemer door middel van nieuwsbrieven geïnformeerd over de plannen en opgeroepen om daarop te reageren. Op 22 januari 2021 hebben wij de concept Bouwenvelop vrijgegeven voor consultatie. Omwonenden zijn door middel van een wijkbericht geïnformeerd over de concept-bouwenvelop en een informatiefilm. Ongeveer 5500 adressen hebben een wijkbericht hierover ontvangen. Tijdens de consultatie met een termijn van 3 weken (22 januari 2021 tot en met 12 februari 2021) hebben belanghebbenden hun reactie kunnen geven op de concept bouwenvelop. De reacties hebben niet geleid tot het aanpassen van de Bouwenvelop.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 17 september 2021 tot en met donderdag 28 oktober 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. De zienswijzen zijn beantwoord in het bij dit besluit behorende vaststellingsrapport.

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 in de link maar RO publiceert
- Vaststellingsrapport bestemmingsplan Beneluxlaan 901, Kanaleneiland Zuid met bijlagen.

Bijlagen informatief

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