Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Gwen van Mossevelde
Kenmerk	8930019
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland vast te stellen, voor de herontwikkeling tot een woningbouwlocatie met minimaal 249 tot maximaal 285 woningen en bijbehorend openbaar gebied.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Het concept SPvE Nieuw Buurland heeft van 23 december 2020 tot en met 31 januari 2021 ter inzage gelegen. Het SPvE geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en voor de openbare ruimte van het project Nieuw Buurland na de sloop van 150 sociale huurwoningen. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de buurt en wijk en op de verbetering van de openbare ruimte. De uitgangspunten leiden tot een gemengd programma van minimaal 249 tot maximaal 285 woningen, afhankelijk van het type en de grootte van de woningen, maar met tenminste 150 sociale huurwoningen.

Het college heeft een reactienota voor het plan vastgesteld. De reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het SPvE.

Context

Aanleiding

Het project Nieuw Buurland (voorheen genaamd Lauwerecht 2 - 4) is onderdeel van het “Masterplan Talmalaan en omgeving” dat in 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Toentertijd is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna SPvE) voor dit plangebied vastgesteld als kader voor de sloop/nieuwbouw van de complexen van Mitros van 150 woningen. In de proefverkaveling werd toen uitgegaan van de bouw van ongeveer 114 woningen (71 appartementen en 43 eengezinswoningen) en 720m2. Deze plannen zijn vanwege de toenmalige marktomstandigheden echter nooit gerealiseerd. Mitros heeft de woningen voor een periode van 10 jaar via SSH verhuurd aan studenten. In 2018 is het initiatief weer door Mitros opgestart en in april 2019 heeft het college het startdocument vastgesteld en is een plankostenintentieovereenkomst gesloten.
Omdat zowel de wetgeving en de ambities van de gemeente en Mitros sinds 2012 zijn veranderd voldoet het oude SPvE niet meer en was het nodig om een nieuw SPvE op te stellen.

Het SPvE Nieuw Buurland heeft van 23 december 2020 tot en met 31 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn van 18 partijen reacties gekomen, 14 individuele bewoners en 4 gezamenlijke partijen. De wijzigingen die hieruit zijn gedaan staan in paragraaf 5.2.van het SPvE.
De beantwoording van de reacties staat in de reactienota.

Aanpassingen aan het SPvE n.a.v. inspraakreacties

De reacties hebben geleid tot de volgende wijzigingen in de Uitgangpuntenkaart en het Functioneel Ontwerp zoals beschreven in het SPvE:

1. Het Dodt van Flensburgplantsoen is als geheel aangewezen als uit te werken vlek in overleg met omwonenden. Hierbij zal onder andere worden gekeken of de doorgaande weg geheel kan verdwijnen en of bebouwing hier wenselijk is. (deze eventuele bebouwing maakt geen onderdeel uit van het bouwplan van Mitros maar zou bijvoorbeeld een buurt fietsenstalling kunnen worden of andere buurtfunctie krijgen). Het inrichten van het openbaar gebied zal wel door Mitros worden betaald.
2. De rooilijn van de nieuwbouw aan de Samuel Mullerstraat is 1,5 meter naar achteren geplaatst en de terugliggende 5e laag is daarnaast nog 1,5 meter extra naar achteren geplaatst vanwege de uitkomsten van de nadere bezonningsstudie.
3. Grenzend aan de bestaande woningen aan de Samuel Mullerstraat wordt een openbare groenstrook van ongeveer één meter breed aangelegd.
4. De in- en uitgang van de parkeerplaatsen van het blok aan de Samuel van Houtenstraat komt aan de Nolenslaan.
5. Duidelijker is aangegeven dat er ook woningen ontsloten moeten worden vanaf de binnenterreinen.

Daarnaast hebben de reacties geleid tot een aantal aanpassingen in het SPvE ter verduidelijking. Ook zijn bezonningsstudies en een inventarisatie van groen als bijlagen toegevoegd.

Juridische context

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan dat uitgaat van de huidige situatie. Er zal daarom een nieuw bestemmingsplan/ aanpassing van het omgevingsplan plaats

moeten vinden. Dit SPvE is tevens bedoeld als basis voor het bestemmingsplan.
Tegen het besluit op het SPvE is geen bezwaar en beroep mogelijk. Het eerstvolgende inspraakmoment is de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan/ afwijking op het omgevingsplan.

Beoogd effect
Op de locatie Nieuw Buurland zijn 249 – 285 nieuwe woningen gebouwd. Hiervan is tenminste hetzelfde aantal sociale huurwoningen als is gesloopt (150) en van de overige woningen is tenminste de helft in het middensegment woningen. Tenminste 10 woningen zijn eengezinswoningen. De kwaliteit van de openbare ruimte is verbeterd en het project draagt bij aan de ambities van gezond stedelijk leven.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
16-2-2012 Vaststelling Masterplan Talmalaan en Stedenbouwkundige Programma's van Eisen
30-4-2019 Raadsbrief Startdocument sloop/nieuwbouw Lauwerecht complexen 2 en 4: iBabs Online

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland vast te stellen, voor de herontwikkeling tot een woningbouwlocatie met 249 – 285 woningen en bijbehorend openbaar gebied.
Argumenten	
1.1	<u>De plannen dragen bij aan de ambities uit het Coalitieakkoord, de Woonvisie en het Stadsakkoord Wonen en de RSU door toevoeging van extra woningen in verschillende segmenten.</u>
	De uitgangspunten leiden tot een mix van appartementen en eengezinswoningen in verschillende categorieën. Tenminste hetzelfde aantal woningen (150) wordt teruggebouwd als sociale huurwoning, van de overige woningen is tenminste de helft middensegment. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is één van de kansen om woningen toe te voegen in het sociale- en middensegment waar een tekort aan is. We streven naar een woningvoorraad met 35 procent sociale huurwoningen en 25 procent woningen in het middensegment. We willen daarnaast meer gemengde wijken realiseren en doorstroming bevorderen. In onze woonvisie hebben we daarom de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad per wijk weergegeven. Omdat in de wijk Noordoost het aandeel sociale huurwoningen met 18% relatief laag is, willen we hier het aandeel sociale huurwoningen laten toenemen. Idealiter doen we dat verspreid over de wijk, maar niet in iedere buurt doen zich kansen voor om woningen toe te kunnen voegen. Voor een woonprogramma kijken we echter niet alleen naar onze stedelijke doelen, maar ook naar de woningvoorraad in de nabije omgeving. In de Staatsliedenbuurt staan juist relatief veel sociale huurwoningen; 74% van de woningen is hier in het bezit van woningcorporaties. In het SPvE staan daarom uitgangspunten om niet alleen sociale huurwoningen te bouwen, maar ook midden huurwoningen.
1.2	<u>Er wordt in het SPvE uitgegaan van het principe 'verdichten en vergroenen in balans'</u>
	De mate van verdichting door toename van het aantal woningen is bepaald door wat het gebied aankan en mag niet leiden tot een verslechtering van de leefbaarheid in de omgeving. De verdichting gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en gaat niet ten koste van het aanwezige groen. Er wordt uitgegaan van het principe 'groen tenzij'. Het openbaar groen wordt verbeterd door het versterken van de oost-west verbindingen en het samenvoegen van twee grasveldjes tot het Dodt van Flensburgplantsoen. Dit plantsoen zal in samenwerking met omwonenden worden

	ingericht. In totaal wordt ongeveer 1000m2 extra groen toegevoegd in het gebied. Het openbaar groen wordt met ongeveer 1200m2 uitgebreid en er wordt ongeveer 1000m2 privé groen ook openbaar toegankelijk. De bestaande bomen in het openbaar gebied worden op vier na behouden of verplant. Van deze vier plus 62 te kappen bomen op de private binnenterreinen worden 37 bomen gecompenseerd binnen het plangebied. De overige bomen worden rondom het plangebied gecompenseerd.

	nu	straks
Openbaar groen	1631	2868
Prive groen	3525	2304
Waarvan toegankelijk groen		1020
totaal	5156	6192

1.3	<u>Het plan leidt tot kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte</u>
	In het SPvE is tevens het Functionele Ontwerp (FO) voor de openbare ruimte opgenomen. Het plangebied wordt klimaatbestendig ingericht door middel van infiltratie van hemelwater, hittestress te beperken door het toevoegen van zowel bomen als laag groen. Bij de wegprofielen wordt rekening gehouden met voldoende breedte voor twee-richting fietsverkeer en er wordt rekening gehouden met een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en slechtzienden door een minimale trottoir-breedte van 1.20 meter en voldoende brede en drempelloze oversteekplaatsen.
1.4	<u>Inspraakreacties op het SPvE zijn waar wenselijk en mogelijk in het definitieve SPvE verwerkt</u>
	In de reactienota SPvE zijn de inspraakreacties, onze beantwoording en de Aanpassingen aan het SPvE te vinden.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.4	<u>Sommige omwonenden vinden een toename van het aantal woningen onwenselijk en hebben bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogtes.</u>
	In onze ruimtelijke strategie is het uitgangspunt dat Utrecht gaat groeien door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. De sloop/nieuwbouw op deze locatie is al benoemd in de RSU. De ruimtelijke opzet past in de wijk. Net als in de bestaande wijk worden er in het plangebied wisselende hoogtes van 3 en 4 bouwlagen toegepast. Aan de zijde van de Samuel van Houtenstraat heeft de 4 laagse bebouwing een terugliggende 5e bouwlaag. Doordat dit een terugliggende laag is, is deze ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en niet dominant aanwezig in het ruimtelijk beeld. De locatie in de buurt van de Kardinaal de Jongweg waar zich al hogere bebouwing bevindt, leent zich goed voor een gebouw van 10 bouwlagen. Het vormt zo een overgang tussen het bestaande gebouw van 13 lagen en de lagere flats aan de Aalbersestraat. In het SPvE uit 2012 was hier een gebouw van 9 lagen voorzien op 9 meter van het bestaande woongebouw. In dit SPvE is het gebouw één laag hoger maar ligt het op 19 meter afstand van het bestaande woongebouw.

Financiën

De huidige woningen zijn eigendom van Mitros, de grond onder de woningen is eigendom van de gemeente en uitgegeven in erfpacht.
Uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende ontwikkeling. Dat betekent dat alle plan- en ontwikkelingskosten worden gedekt uit de opbrengsten die voortvloeien uit deze ontwikkeling.

Voor degemeente gaat het naast de gemeentelijke plankosten om kosten die worden gemaakt in het kader van het bouwrijp maken (incl. eventuele saneringsmaatregelen) en de kosten voor de herinrichting vande openbare ruimte die nodig is om de kwaliteitsslag te realiseren behorende bij de herontwikkeling enverdichtingswens van de woningbouwontwikkeling.

De afspraken zijn vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst (AOVK).
Door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien omdat het kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, anderszins (door de anterieure exploitatieovereenkomst) verzekerd wordt.
De omvangrijke afboeking vanwege deze kapitaalvernietiging leidt bij vergelijking van de waarde 'nieuw' vergeleken met de waarde van het ongewijzigd erfpachtrecht tot de uitkomst dat er geen sprake is van economische meerwaarde. Daarmee is er dus ook geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.

Vervolg
Het ontwerp-bestemmingsplan zal naar verwachting eind 2021 ter inzage worden gelegd en vrijgegeven voor inspraak. De vaststelling van het bestemmingsplan en verlenen van omgevingsvergunningen kan dan na de zomer 2022 plaatsvinden.
Naar verwachting zal eind 2022 gestart worden met de nieuwbouw.

Participatie
In juli 2019 heeft een eerste brede buurtbijeenkomst plaatsgevonden waarbij wensen en suggesties vanuit de buurt voor het plangebied zijn opgehaald.
In november 2019 heeft een tweede buurtbijeenkomst plaatsgevonden waarin de uitkomsten van de eerste bijeenkomst waren vertaald in een globaal ontwerp. Hierna is eind 2019 een klankbordgroep ingesteld met daarin deelnemers vanuit de omliggende straten en de te slopen woningen.
Met de klankbordgroep zijn een zestal themasessies gehouden waarbij door de stedenbouwkundigen van het bureau KCAP dat door Mitros is ingeschakeld ook steeds een visualisatie van de uitgangspunten is gegeven. Hierbij vond ook een verdere uitdieping van een aantal aspecten (zoals woningbouwprogramma, groen en verkeer) plaats. Dit participatieproces heeft geleid tot aanpassingen van het plan, het woningbouwprogramma en het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Een laatste voorziene algemene informatieavond heeft niet plaatsgevonden vanwege de COVID19 maatregelen. Daarvoor in de plaats zijn video's gemaakt en op de website geplaatst en was er de mogelijkheid om vragen te stellen tijdens twee telefonische spreekmiddagen en via de mail.

Het SPvE Nieuw Buurland heeft van 23 december 2020 tot en met 31 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 18 reacties ontvangen, waarvan 14 van individuele bewoners en 4 van gezamenlijke partijen. De wijzigingen naar aanleiding van de reacties staan in paragraaf 5.2. van het SPvE. De beantwoording van de reacties staat in de Reactienota SPvE Nieuw Buurland, die het college heeft vastgesteld.

Communicatie
Op de websites www.utrecht.nl/nieuwbuurland en https://www.mitros.nl/projecten/nieuw-buurland/ worden updates, nieuwsberichten en verslagen van de bijeenkomsten gepubliceerd. Ook kunnen mensen daar hun vragen en reacties naar toe mailen.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland

Bijlagen informatief
- Reactienota SPvE Nieuw Buurland