

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw Bestemmingsplan Strosteeeg 18-36, Binnenstad

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Kristel Hoogenboezem
Kenmerk	9781369
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Referendumverordening)
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 enkele ambtshalve wijzigingen in het Chw Bestemmingsplan Strosteeeg 18-36, Binnenstad te verwerken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het Chw bestemmingsplan Strosteeeg 18-36, Binnenstad dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWBINSTROST1836.VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWBINSTROST1836.VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied 38 woningen in een gemengd programma kunnen worden gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Wanneer de raad besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Strosteege 18-36, Binnenstad kan er een herontwikkeling plaatsvinden van het voormalige terrein van Drukkerij Abels aan de Strosteege 18-36, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing plaats maakt voor nieuwe gebouwen met daarin 38 woningen, waarvan 12 in het sociale segment.

Eerder heeft het college op 5 juli 2022 een Uitwerkingsplan vastgesteld om het woningbouwproject mogelijk te maken. De gemeenteraad is hier op [12 juli 2022](#) over geïnformeerd. Het Uitwerkingsplan is echter op 22 maart 2023 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nietig verklaard (202204630/1/R4) op een technisch/juridisch punt ten aanzien van de toepassing van het Utrechtse parkeerbeleid. Met het voorliggend bestemmingsplan Strosteege 18-36 wordt dit gerepareerd.

Op [24 mei 2023](#) heeft het college de raad geïnformeerd hoe het bouwplan toch mogelijk te maken middels beantwoording van de op 6 april 2023 gestelde schriftelijke vragen SV 2023 nr. 70.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, de twee zienswijzen zijn beantwoord in het vaststellingsrapport en waar nodig zijn ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Context

Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad" waren uitwerkingsregels opgenomen voor woningbouw op de locatie rond Strosteege 18-36. Op 5 juli 2022 heeft het college het uitwerkingsplan "Binnenstad, uitwerkingsplan Strosteege 18-36" vastgesteld. Dit uitwerkingsplan maakte de realisatie van maximaal 38 woningen mogelijk, tussen de parkeergarage Springweg en de Haverstraat. Enkele omwonenden zijn in beroep gegaan tegen dit besluit.

Op 22 maart 2023 heeft de Raad van State (RvS) het beroep op één punt, namelijk het parkeren, gegrond verklaard en het besluit van het college tot vaststelling van het uitwerkingsplan "Binnenstad, Uitwerkingsplan Strosteege 18-36" vernietigd. De reden hiervoor is dat de ontwikkeling niet voldoet aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Binnenstad". In de uitwerkingsregels staat dat de uitwerking ruimte moet bieden voor ten minste 11 parkeerplaatsen. In het bouwplan worden echter geen parkeerplaatsen gerealiseerd, omdat dat niet past in het geldende parkeerbeleid. Daarin staat dat er in de binnenstad geen parkeerplekken worden toegevoegd op het maaiveld of in het gebouw, maar op (loop)afstand. Op basis van het geldende parkeerbeleid moet er voorzien worden in 8,3 parkeerplaatsen. Voor 7 parkeerplaatsen zal gebruik gemaakt worden van de parkeergarages van Hoog Catharijne. De overige 1,3 parkeerplaatsen worden gecompenseerd door het realiseren van extra fietsparkeerplekken.

Op alle overige punten die de omwonenden hebben aangevoerd, waaronder de bouwhoogte, de afstand tot de bestaande woningen en de participatie, heeft de RvS de gemeente in het gelijk gesteld. Omdat is gebleken dat het niet mogelijk is om een parkeeroplossing uit te werken die kan voldoen aan de regels voor het uitwerkingsplan en aan het geldende parkeerbeleid, wordt de ontwikkeling nu mogelijk gemaakt met een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt hetzelfde mogelijk als het eerdere uitwerkingsplan. Hiermee wordt de eerdere woningbouwontwikkeling alsnog mogelijk gemaakt en kan hiervoor (opnieuw) vergunning worden verleend. Het bouwplan is ongewijzigd t.o.v. de eerder verleende omgevingsvergunning uit 2022.

Toelichting op het plan

Op de locatie Strosteege 18-36 is een bouwplan met 38 woningen voorzien, waarvan 12 sociale huur en 26 vrije sectorhuur. De bestaande bedrijfsbebouwing, die in gebruik is als opslag en stalling, wordt gesloopt, behalve één van de zijgevels. De hallen zijn geen (Rijks)monument. Hergebruik van de gevel is van belang voor de herkenbaarheid van de typologie van de bebouwing en verwijzing naar de cultuurhistorie. Het bouwplan voorziet in een groen gemeenschappelijk binnenterrein met bomen, gras en meubilair.

Het parkeren wordt op (loop)afstand opgelost. De initiatiefnemer sluit hiervoor, zoals vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst, een huurovereenkomst af met Klépierre. Klépierre heeft de benodigde plekken voor de ontwikkeling gereserveerd. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal het overeengekomen huurcontract door partijen worden ondertekend.

De ontwikkeling van Strosteeg 18-36 is zowel inpasbaar in de bestaande situatie met de naastgelegen parkeergarage als in de nieuwe situatie, zoals beoogd in de Visie Strosteeg.

In het plan zijn de inspraak reacties op de Visie Strosteeg d.d. 16 december 2020 verwerkt. De reacties zijn meegenomen bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Zo is de oorspronkelijke bouwhoogte teruggebracht, is de oorspronkelijke achtergevel verder van de bestaande bebouwing aan de Haverstraat gelegd waardoor er meer afstand is maar ook meer ruimte is voor de binnentuin, zijn de gevels architectonisch rijker en meer divers gemaakt, is de bestaande fietsberging inpandig opgenomen in het plan en is een fietsreparatieruimte toegevoegd aan het programma.

Woningen

Het toevoegen van 12 sociale huurwoningen en 26 vrije sector huurwoningen op deze voormalige bedrijfslocatie in de Binnenstad helpt om het tekort aan dit soort woningen te verminderen en past in de ontwikkelrichting voor de Binnenstad in de woonvisie.

De 12 sociale huurwoningen zijn op verzoek van de gemeente toegevoegd. De initiatiefnemer was hiertoe niet verplicht. Hiermee wordt een eerste stap gezet in de uitwerking van motie 2021 M136 'Springweggarage gaat weg, straks substantieel meer sociale huur en midden categorie', die door het college is overgenomen en in de Visie Strosteeg is verankerd.

De motie draagt het college op om in het hele gebied van de Visie Strosteeg (incl. bouwplan) alles op alles te zetten om substantieel meer betaalbare woningbouw te realiseren dan het stadsbrede gemiddelde dat in de woonvisie wordt genoemd. Tegen de tijd dat de sloop van parkeergarage Springweg nadert zal een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden opgesteld, dat door het college voorgelegd kan worden aan de raad. Onderdeel hiervan is een voorstel voor het aandeel betaalbare woningen in het gebied.

Kwaliteit openbare ruimte

Het planinitiatief geeft een kwaliteitsimpuls aan het westelijk gebied van de binnenstad van Utrecht. Het plan draagt bij aan de transformatie van de Strosteeg, door het creëren van een levendige gevel (door middel van geveltuinjes) en het toevoegen van bomen. Ook voorziet het plan in een groene collectieve binnentuin en draagt deze herontwikkeling bij aan het verbeteren van het fijnmazige netwerk van de Binnenstad overeenkomstig de Visie Strosteeg.

Bomen

Binnen het plangebied is één boom aanwezig die gekapt zal worden. Dit betreft een Es (zaailing) die een hoogte heeft van ca. 9 meter. Uit de quickscan flora en fauna (zie paragraaf 5.8) blijkt dat deze boom verder geen ecologische waarde heeft. In de nieuw te realiseren binnentuin worden ca. 3 à 4 nieuwe bomen terug geplant. Dit zal in overleg gebeuren met omwonenden.

Juridische context

Omdat de herontwikkeling aan de Strosteeg 18-36, vanwege het geldende parkeerbeleid, niet kan voldoen aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Binnenstad, moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Het Chw bestemmingsplan "Strosteeg 18-36, Binnenstad" is voor het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ter inzage gelegd, daarom is nog de Wet op de ruimtelijke ordening van toepassing. 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).

Coördinatie

De initiatiefnemer heeft verzocht de Coördinatieregeling toe te passen voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dat betekent dat de procedure van het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de ontwerp-omgevingsvergunning. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft tegelijkertijd ter inzage gelegen met het ontwerp bestemmingsplan zodat straks na vaststelling van het bestemmingsplan er voor alle besluiten één beroepsgang is bij de Raad van State.

Beslistermijn

Er is geen sprake van een fatale beslistermijn

Gemeentelijke financiële situatie

Eventuele bezuinigingen hebben geen invloed op de uitkomst van de besluitvorming over het vaststellen bestemmingsplan "Strosteeg 18-36, Binnenstad". Er vloeien geen financiële verplichtingen voort uit deze planprocesstap.

Beoogd effect

Met de herontwikkeling worden 38 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd en wordt groen aan de stad toegevoegd.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Op 17 november 2020 heeft het college een Intentiedocument vastgesteld voor de herontwikkeling van het voormalige terrein van Drukkerij Abels aan de Strosteeg 18-36. De gemeenteraad is hier op [20 november 2020](#) over geïnformeerd.
- Op 17 juni 2021 zijn op verzoek van de raad tijdens de behandeling van het raadsvoorstel [Toekomst parkeergarage Springweg](#) in de Visie Strosteeg randvoorwaarden meegegeven voor de locatie Strosteeg 18-36. Deze randvoorwaarden sluiten aan op de bestaande uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Binnenstad en geven verder richting aan de ontwikkeling van het bouwplan. Tijdens dezelfde raadsbehandeling is ook [motie M136](#) 'Springweggarage gaat weg, straks substantieel meer sociale huur en midden categorie' overgenomen.
- Op 16 juni 2022 is de [Visie Strosteeg](#) door de raad vastgesteld en is [amendement A69](#) 'Licht en lucht Strosteeg' aangenomen.
- Op 5 juli 2022 is het uitwerkingsplan "Binnenstad, uitwerkingsplan Strosteeg 18-36" door het college vastgesteld. De gemeenteraad is hier op [12 juli 2022](#) over geïnformeerd.
- Op 22 maart 2023 heeft de Raad van State het uitwerkingsplan "Binnenstad, Uitwerkingsplan Strosteeg 18-36" vernietigd. De gemeenteraad is hier op [24 mei 2023](#) over geïnformeerd.
- Op 6 april 2023 heeft de raad schriftelijke vragen SV 2023 nr. 70 'Consequenties van vernietiging uitwerkingsplan 'Strosteeg' gesteld, deze zijn op [24 mei 2023](#) door het college beantwoord.
- Op 20 juni 2023 zijn het ontwerp Chw bestemmingsplan "Strosteeg 18-36, Binnenstad" en de ontwerp-omgevingsvergunning door het college gecoördineerd ter inzage gelegd. De gemeenteraad is hier op [26 juni 2023](#) over geïnformeerd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om enkele ambtshalve wijzigingen in het Chw Bestemmingsplan "Strosteeg 18-36, Binnenstad" te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen</u> Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan met name over de bouwhoogte, parkeren, verkeer, de bodemkwaliteit, de (milieu)onderzoeken en de participatie. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. In het vaststellingsrapport worden de zienswijzen gemotiveerd beantwoord en wordt duidelijk aangegeven waarom deze niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan hebben geleid.
1.2	<u>Met de ambtshalve wijzigingen wordt het bestemmingsplan geactualiseerd</u> De regels en de toelichting zijn geactualiseerd op basis van actueel beleid en in verband met de uniformiteit van bestemmingsplannen.
Beslispunt	

2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Er is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal vervalt.</u>
	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Met de initiatiefnemer is op 22 september 2022 een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal vervalt. Daarom is een exploitatieplan niet nodig.
Beslispunt	
3	Het Chw bestemmingsplan "Strosteeg 18-36, Binnenstad" dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWBINSTROST1836.VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWBINSTROST1836.VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan in het plangebied 38 woningen in een gemengd programma kunnen worden gerealiseerd.
Argumenten	
3.1	<u>Hierdoor kan de ontwikkeling alsnog worden uitgevoerd</u> Omdat het niet mogelijk blijkt om op basis van het geldende parkeerbeleid een parkeeroplossing uit te werken die voldoet aan de regels voor een uitwerkingsplan, wordt de ontwikkeling nu mogelijk gemaakt met een bestemmingsplan.
3.2	<u>Het Chw Bestemmingsplan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.</u> Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat het bouwinitiatief voldoet aan de relevante beleidskaders, dat de noodzakelijke onderzoeken zijn verricht en dat het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de omgeving. De ontwikkeling voorziet in een gemengd woningbouwprogramma met een aandeel van 12 sociale huurwoningen en 26 vrije sector huurwoningen. Dit project draagt bij aan het realiseren van de woonvisie. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd door het toevoegen van een groene binnentuin en een aantal bomen.
3.3	<u>Het initiatief past binnen de in de Visie Strosteeg opgenomen randvoorwaarden en is een eerste stap in de uitvoering van de daarin verankerde motie 2021 M136 'Springweggarage gaat weg, straks substantieel meer sociale huur en midden categorie'.</u> De ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden die in de Visie Strosteeg zijn opgenomen. De ontwikkeling van Strosteeg 18-36 is zowel inpasbaar in de huidige situatie met de parkeergarage als in de verschillende ruimtelijke modellen in de Visie Strosteeg waarbij het fijnmaziger netwerk van de binnenstad wordt verbeterd en de parkeergarage wordt gesloopt. De motie draagt het college op om in het hele gebied van de Visie Strosteeg (incl. bouwplan) alles op alles te zetten om substantieel meer betaalbare woningbouw te realiseren dan het stadsbrede gemiddelde dat in de woonvisie wordt genoemd.

Financiën

Voor het maken van het bestemmingsplan betaalt de initiatiefnemer niet nogmaals leges. Deze zijn reeds voldaan bij het maken van het uitwerkingsplan en dekken alle kosten. Er zijn wel leges in rekening gebracht voor de Omgevingsvergunning. Eventuele planschade wordt via een planschadeovereenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport en de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd.

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

Als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, zal deze na zes weken onherroepelijk worden.

Participatie

Op dinsdag 23 april 2019 is een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd over de start van het opstellen van de Visie Strosteeg en over het initiatief om een bouwplan te ontwikkelen op Strosteeg 18-36. Er waren 60 mensen aanwezig. Tijdens de bijeenkomst en digitaal zijn veel reacties gegeven.

Op 16 december 2020 heeft de ontwikkelaar op een digitale informatieavond het bouwplan Strosteeg 18-36 aan de buurt gepresenteerd en heeft de gemeente een toelichting gegeven op het door het college vastgestelde intentiedocument en het vervolgproces. De geleverde input is meegenomen bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Zo is de hoogte teruggebracht, is de achtergevel verder van de bestaande bebouwing aan de Haverstraat gelegd waardoor er meer afstand is en ook meer ruimte is voor de binnentuin, is de bestaande fietsberging opgenomen in het plan en is een fietsreparatieruimte toegevoegd en zijn 12 sociale huurwoningen in het programma opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (samen met de ontwerpomgevingsvergunning) van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen gaan met name over de bouwhoogte, parkeren, verkeer, de bodemkwaliteit, de (milieu)onderzoeken en de participatie. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in het vaststellingsrapport. Tegen de ontwerpomgevingsvergunning zijn overigens geen zienswijzen ingediend.

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 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport
- Bestemmingsplan in pdf (bestaande uit toelichting, regels en verbeelding)
- Digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer

Bijlagen informatief

- Originele zienswijzen (BEVAT PERSOONSgegevens)