Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Maarten Voortman
Kenmerk	9732094
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Het vaststellingsrapport *Bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt* vast te stellen;

2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

3. Het bestemmingsplan *Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt* dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.MRO.0344.BPGANS143147WATERV-VA01.gml met ondergrond NL.MRO.0344.BPGANS143147WATERV-VA01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bedrijfsbebouwing te vervangen door een nieuw gebouw met daarin 45 woningen en een commerciële/maatschappelijke ruimte.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de initiatiefnemer de locatie herontwikkelen. De bestaande bedrijfsbebouwing maakt plaats voor een nieuw gebouw met daarin 45 woningen en een commerciële/maatschappelijke ruimte.

Context
Aanleiding
De initiatiefnemer (Woningfonds Avenue Lumiere e.v.) wil de bestaande bebouwing slopen en een nieuw woongebouw bouwen. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

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 6 zienswijzen ingediend.

Juridische context
Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart.

Voor iedereen is het mogelijk geweest om tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag, zijn zienswijzen te geven. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord en er is bekeken of aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan vervolgens vaststellen. 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).

Beoogd effect
Na de bouw vormt het plan een logisch geheel met het bestaande deel van de Gansstraat en de Gruttostraat en worden 45 woningen aan de woningvoorraad van Utrecht toegevoegd. Ook wordt een commerciële/maatschappelijke ruimte op de begane grond van het gebouw gerealiseerd.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Op 13 juli 2021 heeft het college een bouwenvelop voor dit (bouw)plan vastgesteld. Het bestemmingsplan is de juridisch planologische vertaling van deze bouwenvelop. Via het MPR is de raad eerder over deze planontwikkeling door ons geïnformeerd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	Het vaststellingsrapport *Bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt* vast te stellen.
Argumenten	
1.1	In het vaststellingsrapport worden de binnengekomen zienswijzen gemotiveerd beantwoord en wordt duidelijk aangegeven tot welke wijzigingen ze hebben geleid
	Er zijn 6 reacties (zienswijzen) op het bestemmingsplan ingediend door omwonenden. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen is de bezonningssituatie en de daglichttoetreding concreet in beeld gebracht. Uit de studie blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten optreden. Ook is de ontwikkelaar nader met de omwonenden in overleg getreden om te zoeken naar een passende inrichting van het binnenterrein en heeft dit uitgewerkt in een concreet inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan doet recht aan de belangen van

	enerzijds de ontwikkelaar en de bewoners van de nieuwe woningen en anderzijds de belangen en wensen van de huidige omwonenden. Waar nodig maakt de ontwikkelaar in de uitwerking van het bouwplan nadere afspraken met de bewoners over de privacy. Het plaatsen van schermen aan het einde van de galerij bij de woningen aan de Gruttostraat is bijvoorbeeld een maatregel waardoor van inkijk geen sprake zal zijn of weinig het geval zal zijn. Hiermee is in het bestemmingsplan rekening gehouden door de volgende regel in te voegen na artikel 3.2.1 onder 3: "*In afwijking van de regel onder 3 is het toegestaan om valbeveiliging en privacy-schermen te plaatsen van maximaal 1,20 meter hoog voor balkons/dakterrassen waar de ingangen van de woningen op de verdiepingen zich bevinden*". Het ontwerpbestemmingsplan maakte het plaatsen van schermen ook al mogelijk, maar dan met toepassing van de Algemene afwijkingsregels (dus niet rechtstreeks). Voor het overige hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Door het vaststellingsrapport vast te stellen, is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijzen.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	Er is geen exploitatieplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.
	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 ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal vervalt. Ook is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het niet nodig is een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of fasering (van de uitvoering) te bepalen en het is niet nodig om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen.
Beslispunt	
3	Het bestemmingsplan *Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt* dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.MRO.0344.BPGANS143147WATERV-VA01.gml met ondergrond NL.MRO.0344.BPGANS143147WATERV-VA01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bedrijfsbebouwing te vervangen door een nieuw gebouw met daarin 45 woningen en een commerciële/maatschappelijke ruimte.
Argumenten	
3.1	Het plan voor de Gansstraat 143-147 draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad Utrecht, zoals als ambitie opgenomen in het Coalitieakkoord en uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de Woonvisie.
	Een ambitie uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) is om te verdichten binnen de bestaande stad. In de Woonvisie en de 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 aan iedereen en dat Utrecht een stad is waar mensen betaalbaar kunnen wonen. Dit plan levert een bijdrage aan de ambities met de bouw van 45 woningen en een kleine commerciële / maatschappelijke ruimte op de begane grond op de hoek van de Gansstraat en de Gruttostraat. Er is uitgegaan van ongeveer 30% sociale huur, 20% vrije sectorhuur in het prijssegment middenhuur en 50%

	huurwoningen in de vrije sector. De sociale huurwoningen hebben een oppervlakte van ongeveer 30 m² GBO en de gereguleerde huurwoningen in het prijssegment middenhuur hebben een oppervlakte van ongeveer 45 m² GBO. De vrije sector huurwoningen verschillen in grootte en variëren van ongeveer 45 m² GBO tot ongeveer 85 m² GBO. Alle woningen worden levensloopbestendig.
3.2	<u>Met de herontwikkeling van de bedrijfslocatie wordt de kans benut om de buurt een kwaliteitsimpuls en een passende nieuwe invulling aan de locatie te geven.</u>
	Het plan betreft de sloop van de bestaande bedrijfspanden met een verhard parkeerterrein aan de Gansstraat 143 t/m 147 (oneven). Hiervoor in de plaats worden 45 woningen en een kleine commerciële / maatschappelijke ruimte op de begane grond gebouwd. Aan de achterzijde wordt een gemeenschappelijke buitenruimte ingericht. Met de herontwikkeling worden 45 woningen, waarvan de helft prijs-gereguleerd, aan de woningvoorraad toegevoegd, wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd en wordt groen aan de stad toegevoegd. Na de bouw vormt het plan een logisch geheel met het bestaande deel van de Gansstraat en de Gruttostraat
3.3	<u>Het plan draagt bij aan een gezonde leefomgeving ‘gezondheid voor iedereen’, klimaatadaptatie en diervriendelijke bouwen.</u>
	De herontwikkeling voorziet in een nieuwe inrichting van het binnenterrein. Het binnenterrein zal vrij toegankelijk worden gemaakt en voorzien in parkeren voor de nieuwe bewoners van fiets en auto in een groene setting. Er komen bomen, beplanting, open bestrating (voor gras en regenwateropvang) en een ontmoetingsplek voor de bewoners. Hiermee draagt de inrichting bij aan de doelstelling voor een gezond stedelijk leefmilieu. In 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 infiltratiezones. Het verhard oppervlak van de locatie neemt door de herontwikkeling af.
Kanttekeningen/ Risico’s	
3.1	<u>De oppervlakte en de huurprijsstelling van de vrije sector huurwoningen in het prijssegment middenhuur voldoen niet aan het Actieplan Middenhuur</u>
	De oppervlakte en huurprijzen van de woningen in het middenhuursegment zijn niet conform Actieplan Middenhuur en de Woonvisie. De minimale oppervlakte moet conform actieplan 50 m^2 zijn en is 45 m^2. De huurprijs (€ 900,- p/mnd voor 45 m^2) is niet conform het Actieplan Middenhuur. Huurprijzen conform het actieplan liggen tussen € 763,47 (50 m^2) en € 1.031,06 (€ 1037,30 voorstel 2022) (80 m^2). De huurprijs (€ 900,- huurniveau 1-1-2021) ligt wel binnen de prijsgrenzen van het middensegment. Op basis van de door initiatiefnemer opgestelde schetsen en plattegronden is het programma getoetst. Hierbij is gezocht naar mogelijkheden om de oppervlakte van de woningen in het middenhuursegment in overeenstemming te brengen met het Actieplan Middenhuur. Vanwege de stedenbouwkundige opzet, het gewenste gemengde programma, de indeling van de verdiepingen en de financiële haalbaarheid bleek dit niet mogelijk. Het project is op basis van de door initiatiefnemer opgestelde stichtingskostenopzet getoetst op financiële haalbaarheid. De stichtingskosten zoals de bouw-, sanerings-, bijkomende- en inrichtingskosten en het aanvangsrendement voor de verschillende programmatische onderdelen zijn, gezien de binnenstedelijke locatie en de gevraagde ambities als marktconform

	beoordeeld. Ook het aankoopbedrag/inbrengwaarde is beoordeeld en reëel bevonden. Dit is echter wel van grote invloed op het resultaat van de businesscase. Verlaging van de aanvangshuur is voor de financiële haalbaarheid van het programma als niet reëel beoordeeld. Om het prijssegment van de woningen in de middenhuur te borgen en om recht te doen aan de (financiële) onzekerheden die de verdere ontwikkeling van het plan nog kent, is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat gedurende 20 jaar vanaf de datum van eerste daadwerkelijke verhuur van de woningen in het middensegment de initiatiefnemer verplicht is de woningen alleen te gebruiken voor de verhuur met een maximale huurprijs van € 900,- p/mnd met een huurprijsontwikkeling van CPI +1% per jaar conform de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur voor een minimale termijn van 20 jaar. De Woonvisie biedt ruimte om akkoord te gaan met een dergelijke afwijking, mits voldoende ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd wordt. Voor dit project wordt deze extra ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd in de vorm van een gemeenschappelijk binnenterrein, dat zal worden ingericht met bomen, beplanting, open bestrating en een ontmoetingsplek voor de bewoners.

Financiën
De initiatiefnemer ontwikkelt de planlocatie op eigen grond en voor eigen rekening en risico. De gemeentelijk kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de begeleiding en toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunningen, worden uit de daarvoor bestemde leges gedekt. Voor het verhaal van door de gemeente gemaakte kosten die niet worden gedekt uit de leges is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Ook is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat eventuele toegekende planschadeclaims voor rekening komen van de initiatiefnemer.

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

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit 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.

Participatie
Participatie heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Bouwenvelop die voor deze ontwikkeling is opgesteld en die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 13 juli 2021. Mede op basis van de participatie is de bouwhoogte aan de Gansstraat door gemeente en initiatiefnemer heroverwogen en is een plan met vier bouwlagen ontstaan. Er is gezocht naar een integraal optimum van stedenbouwkundig volume, de kwaliteiten van het initiële plan, programmering, financiële haalbaarheid en de consultatie reacties om invulling te geven aan de ambitie om een gemengde, aantrekkelijke wijk te realiseren waar mensen prettig kunnen samenwonen. De eerder in het plan opgenomen gedeeltelijke 5e laag is vervallen en het bouwprogramma is aangepast. Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van de bouwenvelop. Het participatieproces bij de bouwenvelop is in paragraaf 6.2.1 van het bestemmingsplan beschreven. Hier is onder andere gemeld dat de website www.gansstraatutrecht.nl is opgericht voor het delen van informatie met de omgeving, zoals de verslaglegging en presentaties van bijeenkomsten en een lijst met veel gestelde vragen met antwoorden.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de aangepaste bouwenvelop, het uitgewerkte bouwplan in combinatie met het bestemmingsplan in een informatiebijeenkomst op 7 oktober 2021 aan omwonenden gepresenteerd. Tijdens de ter inzage legging van het

ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder de mogelijkheid gekregen om op het bestemmingsplan te reageren met een zienswijze. Op 7 december 2021 heeft de ontwikkelaar voor de omwonenden van het binnenterrein een bijeenkomst georganiseerd. De omwonenden zijn uitgenodigd om te reageren op de inrichting van het binnenterrein en de aansluiting op de omliggende woningen zodat hier rekening mee gehouden kan worden in de uitwerking van het inrichtingsplan.

Communicatie

De indieners van zienswijzen zijn op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het antwoord op hun zienswijzen aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. Zie verder hierboven onder het kopje ‘vervolg’ over de wijze van communicatie over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan *Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt* in de link naar RO publiceer
- Vaststellingsrapport *Bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt*

Bijlagen informatief

- Pdf van het bestemmingsplan *Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt*