Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R.S. Broekmeulen	**Datum**	9 november 2021
Doorkiesnummer	030-2868471	**Kenmerk**	9419599
E-mail	r.broekmeulen@utrecht.nl	**Onderwerp**	Beantwoording vragen commissie ROVG 14 oktober 2021 Cartesiusdriehoek bestemmingsplan Fase 2-6
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Op donderdag 14 oktober jl heeft u in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Vastgoed en Grondzaken het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek Fase 2-6 besproken. Ik heb u daarbij toegezegd een aantal vragen nog te beantwoorden, voorafgaand aan de behandeling van dit onderwerp in de Raadsvergadering. In deze brief vindt u de beantwoording van deze vragen. Het voorstel om dit bestemmingsplan Cartesiusdriehoek Fase 2-6 vast te stellen is geagendeerd voor de Raadsvergadering van 18 november 2021.

In deze brief komen de volgende onderwerpen aan bod:
1. Oplossing dB's;
2. Woonprogramma;
3. Bouwhoogtes en parkeergarages;
4. Natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen;
5. Keuzes in deelmobiliteit aanbieders in de eerste 3 jaar;
6. Aanpassing raadsvoorstel.

1. Stand van zaken dB's

Het consortium Cartesiusdriehoek C.V., Gemeente Utrecht en grondeigenaar NS zijn samen met dB's tot een duurzame oplossing gekomen waarin de muzikale broedplaats voor de stad behouden blijft. De broedplaats kan dicht bij de huidige locatie blijven en haar betekenisvolle functie de komende jaren voortzetten. De nieuwe, aangekochte locatie is de Vlampijpstraat 63, waar tot voor kort partycentrum Perla Palace was gehuisvest.

Het Werkspoorkwartier transformeert momenteel tot een aantrekkelijk vestigingsgebied voor ondernemers en is op dit moment al een culturele broedplaats in Utrecht. Op de nieuwe locatie worden dB's, inclusief oefenruimtes en poppodium, Stichting Ruis, Studio Moskou en Roots Rock Kitchen permanent gehuisvest. De eigenaar van dB's is tevreden met deze nieuwe plek en heeft hierover contractuele afspraken gemaakt met het consortium en met de eigenaar van het huidige pand (NS).

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 9 november 2021
Ons kenmerk 9419599

2. Woonprogramma

Algemeen
In het Koersdocument Cartesiusdriehoek staan kaders voor het woonprogramma. Hier staat onder andere op pagina 31*: "Het totale geraamde woonprogramma bestaat (afhankelijk van de uiteindelijke verdeling en de grootte van de uiteindelijke woningen) uit circa 2.200 tot 2.600 huur- en koopwoningen. Hiervan vallen 580 woningen in de categorie sociale huur. Het aandeel sociale huur komt daarmee op circa 25%".* 500 Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor bijzondere doelgroepen (uitstroom uit maatschappelijke opvang, statushouders of anderen met een maatschappelijke achterstand), in combinatie met zogenaamde dragende bewoners. Het gaat daarbij bij de woningen in Fase 2 om een gemengd wonen concept.

Onderhandelingsresultaten
Om aan de huidige vraag in de woningmarkt te kunnen voldoen, is in het onderhandelingstraject tussen de gemeente en NS Vastgoed BV - binnen de mogelijkheden van de vastgestelde kaders van het Koersdocument - gezocht naar zoveel mogelijk aansluiting bij ons huidige beleid.

Als resultaat van de onderhandelingen is de afspraak vastgelegd dat het woningprogramma voor minimaal 25 % uit sociale huurwoningen moet bestaan. Dit is een wijziging ten opzichte van het Koersdocument. In het Koersdocument stond een absoluut aantal van 580 sociale huurwoningen opgenomen, dat los stond van de rest van het woningprogramma. Nu is er een ondergrens van minimaal 25% sociale huurwoningen contractueel geborgd in de exploitatieovereenkomst. Dus als het totale aantal woningen toeneemt, neemt ook het aantal sociale huurwoningen toe. Het woningprogramma waar nu mee wordt gerekend bevat in totaal 2530 woningen, en dat betekent dat er 633 sociale huurwoningen worden gerealiseerd, 53 meer dan afgesproken in het Koersdocument. In de verdere uitwerking van de plannen wordt steeds getoetst of dit percentage nog wordt gehaald. Ook is een onderhandelingsresultaat dat alle reguliere sociale huurwoningen een gemiddelde woninggrootte van 60 m² GBO moeten hebben, conform Motie 2019/260 "Echte sociale huur".

Er zijn geen bindende afspraken gemaakt voor de fasen 2-6 om woningen in het middensegment te maken die voldoen aan eisen uit de Woonvisie of het Actieplan Middenhuur.

Percentages Cartesiusdriehoek Fase 1 -6

	Fase 1 Keystone (in aanbouw)	% Fase 1	Fasen 2- 6	% Fase 2-6	% over totaal (Fasen 1-6)
Sociaal	-	-	633	25 % *(contractueel vastgelegd)*	22 %
Middenhuur	295	92 %	-	-	10 %
Vrije sector huur	27	8 %	600	24 %	22 %
Koop (ongereguleerd)	-	-	1297	51 %	46 %
Totaal	322		2530		2852 = 100 %

NB: percentages zijn afgerond

Zijn de woningen levensloopbestendig?
Er zijn geen afspraken vastgelegd over levensloopbestendige woningen. Maar het gaat hier voor een groot deel om gestapelde bouw, en deze woningen zijn over het algemeen eenvoudig levensloopbestendig te maken. Conform motie 2018/211 vragen we (ver)bouwers ervoor te zorgen dat de woningen woonbaar zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Dat kan door hier bij het ontwerp rekening mee te houden. Daarnaast betrekken we eisen en wensen over de fysieke toegankelijkheid (rolstoel- en rollator toegankelijk) in toekomstige tenderprocessen.

In de Cartesiusdriehoek is de tender uitgeschreven door grondeigenaar NS, op basis van het Koersdocument uit 2017. Daarin is deze eis niet meegenomen.

3. Bouwhoogtes en parkeergarages

In de als bijlage bijgevoegde tekening is weergegeven welke maximale bouwhoogten het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het grootste deel van de bebouwing krijgt een maximale hoogte van 20 tot 30 meter. In lijn met het door uw raad vastgestelde Koersdocument zijn daar uitzonderingen op toegestaan.

De toekomstige bouwhoogtes in het gebied verschillen. In het westen, aan de Cartesiusweg, zijn de bouwhoogtes lager dan in de oostelijke hoek van Cartesius. In het oosten, aan de Cartesiusweg, zijn de bouwhoogtes lager dan in de westelijke hoek van Cartesius. Hierdoor wordt er zo goed mogelijk aangesloten op de omliggende woningen aan de Cartesiusweg en de Seringstraat. De bouwhoogtes in het bestemmingsplan zijn een vertaling en nadere uitwerking van de maximale bouwhoogtes uit het Koersdocument. De tenderindiening gaat uit van dezelfde bouwhoogtes als het Koersdocument. In het bestemmingsplan zijn de maximale hoogtes aangegeven in aantallen bouwlagen én het maximaal aantal meters.

Het blok bij station Zuilen is conform het Koersdocument maximaal 12 bouwlagen (42 meter). Naar wens van uw raad is de opbouw op het CAB ten opzichte van het Koersdocument verlaagd naar 6 bouwlagen (boven het bestaande gebouw) en 35 meter (totale bouwhoogte).

Er is voor drie bouwvelden een verschil tussen het koersdocument en de tenderindiening in de manier waarop de hoogte-accenten zijn vormgegeven. De maximale bouwhoogte wijkt zoals gezegd niet af. Op deze drie locaties is in plaats van smalle, ‘puntsgewijze’ hoogte-accenten sprake van een getrapte opbouw tot de maximale hoogtes. Dit principe is vertaald in het bestemmingsplan door de introductie van twee speciale bouwaanduidingen: de eerste bouwaanduiding tot 39 meter hoogte (11 bouwlagen) en de tweede, daarbinnen gelegen bouwaanduiding tot 53 meter (15 bouwlagen). Binnen elke bouwaanduiding is een nadere differentiatie opgenomen om het getrapte karakter te waarborgen.

<u>Bezoekersparkeergarages</u>
Hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan bestaat uit de “Planbeschrijving”. In dit hoofdstuk worden het Koersdocument Cartesiusdriehoek en relevante afspraken uit de tenderindiening benoemd, die invloed hebben gehad op de inhoud van dit bestemmingsplan. Deze toelichting dient als achtergrondinformatie. In het Koersdocument waren drie parkeergarages opgenomen voor bezoekers van het gebied, en daarnaast parkeergarages voor bewoners onder vrijwel ieder bouwblok.

Uit de tenderindiening blijkt dat twee parkeergarages voor bezoekers voldoende zijn om alle benodigde/berekende parkeerbehoefte op te vangen. Bovendien leidt een derde bezoekersgarage, verderaf gelegen van de Cartesiusweg, tot meer verkeersbewegingen door het gebied. Daarom is de derde parkeergarage niet opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Bij 2 bouwvlakken is de aanduiding parkeergarage (pg) opgenomen. Hier komen de centrale parkeervoorzieningen en mogen de parkeergarages even hoog worden als de woonbebouwing binnen het desbetreffende bouwvlak.

Binnen dit bestemmingsplan zijn dus twee bezoekersparkeergarages toegestaan. Beide zijn vlak bij de Cartesiusweg gesitueerd. De derde parkeergarage is *niet* opgenomen op de plankaart en niet in de Regels. Een derde parkeergarage wordt daarmee niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

4. Natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen

Het nog op te stellen Integraal Programma van Eisen/Functioneel Ontwerp voor de openbare ruimte (IPvE/FO), waarin onder andere biodiversiteit, bomen, beplanting en klimaatadaptatie aan bod komen,

wordt ter informatie naar uw raad verstuurd. Hierin kunt u de concrete uitwerking van deze onderwerpen zien.
Het is niet mogelijk de verplichting van bijvoorbeeld verblijfsplaatsen en nestkasten op te nemen in een bestemmingsplan, omdat de gemeente geen regels mag stellen over (sub)onderwerpen die vallen onder de reikwijdte van het Bouwbesluit.

biodiversiteit
In de Cartesiusdriehoek wordt ingezet op biodiversiteit. In het plan komen groene gevels en groene daken. Er worden inheemse planten gebruikt met een grote variatie in bomen en struiken. Er komen nestkasten, insectenhotels en schuilplekken voor dieren en tunneltjes voor bijvoorbeeld egels en spitsmuizen. Daarnaast komt er gedimde LED-verlichting waarmee in de nacht zowel sociale veiligheid als welzijn van nachtdieren wordt gegarandeerd.
De vijf concrete aanbevelingen uit het natuuronderzoek (pagina 6, bijlage 23 ”Natuurtoets” bij het bestemmingsplan), worden nader uitgewerkt in de plannen.

klimaatadaptatie
De inrichting van de openbare ruimte is klimaatadaptief. De voornaamste waterberging zit op de daken van de gebouwen. Daarnaast wordt regenwater opgevangen en vastgehouden in het openbaar gebied. De haalbaarheid van helofytenfilters in het park die het water op natuurlijke wijze zuiveren wordt onderzocht.

5. Keuzes in deelmobiliteit aanbieders in de eerste 3 jaar

De realisatie van de nieuwbouw wordt gefaseerd uitgevoerd. Voor de eerste fase zijn afspraken met WeDriveSolar en daarnaast kan een tweede aanbieder zoals bijvoorbeeld GreenWheels of Mywheels in het gebied komen. Met WeDriveSolar is afgesproken dat zij voor de eerste fase (fase 2 Cartesius) de deelauto’s mag leveren (voor ca. 770 woningen). Voor de overige fasen, fasen 3-5 (ca. 1760 woningen) kunnen nog andere aanbieders worden gekozen door de ontwikkelaar. Omdat de realisatie van deze fasen nog verder weg in de tijd ligt en de markt van (deel)mobiliteitsaanbieders in ontwikkeling is, is dit nu nog niet te contracteren. Voor het aanbod van de overige (deel)mobiliteit zoals o.a. deelfietsfietsen en openbaar vervoer, is het consortium op dit moment nog in gesprek met verschillende aanbieders.

Het consortium is verantwoordelijk voor een goed werkend MaaS en deelconcept, inclusief app die de verschillende vervoerwijzen op maat aanbiedt aan de toekomstige bewoners. Dit aanbod was ook onderdeel van de tender en is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Daarnaast garandeert het consortium tot 10 jaar na realisatie van de laatste woningen in Cartesius het aanbod van (deel)mobiliteit en de MaaS app. Wij hebben het consortium geadviseerd om zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande initiatieven in Utrecht op het gebied van deelmobiliteit en MaaS. Het aanbod van (deel)mobiliteit en de MaaS app zijn ook beschikbaar voor de omliggende buurten.

6. Aanpassing raadsvoorstel

Er zijn recent een paar omissies geconstateerd. Het bestemmingsplan vraagt daarom op ondergeschikte punten ambtelijk aanpassing. Het betreft de volgende wijzigingen.

De tabel in artikel 4.3.1. lid 3 en 10.3.1 lid 3 is aangepast zodat is geborgd dat de maatschappelijke voorzieningen in de bestemmingen Gemengd-1 en Wonen gezamenlijk maximaal 6000 m² mag bedragen.
In de bestemmingen Gemengd-1 en Wonen (artikel 4.3.1. lid 4, 5 en 6 en in artikel 10.3.1 lid 4 en 5) is in het ontwerpbestemmingsplan verwezen naar de verkeerde leden in artikel 4.1 respectievelijk 10.1. Dit is aangepast.

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 9 november 2021
Ons kenmerk 9419599

Artikel 5.4, de afwijkingsregeling t.a.v. de Lijst van bedrijven functiemenging, is verwijderd omdat deze bestemming geen bedrijfsfuncties mogelijk maakt. Een afwijkingsregeling is overbodig.
Deze wijzigingen hebben betrekking op het vaststellingsrapport en de planregels van het bestemmingsplan en zijn al ambtelijk voorbereid.

U ontvangt hiervoor separaat een aangepast raadsvoorstel.

Met vriendelijke groet,

Klaas Verschuure