Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 - 117, Kanaleneiland

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marisse Blom
Kenmerk	9476545
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
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 ambtshalve wijzigingen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland te verwerken.

2. Het ontwerp Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-ON01 met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-ON01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om bestaande bebouwing te vervangen door een woongebouw met 240 woningen boven een drielaagse plint waarin een zorgcentrum mogelijk is te realiseren.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Wanneer de raad besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland kan er een herontwikkeling plaatsvinden van het plangebied. Daarmee ontstaat ruimte voor nieuwbouw van 240 appartementen met een gemengd woon-programma (begeleid wonen, sociaal, midden- en vrije sector huurwoningen) en een gezondheids-centrum 2000m2 in de plint en een volledig verdiepte parkeergarage. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, de zienswijzen zijn beantwoord in het vaststellingsrapport en waar nodig zijn wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Context

Aanleiding

De initiatiefnemer wil op de locatie van de Marco Pololaan 111 – 117 de verouderde maatschappelijke voorzieningen herontwikkelen naar een woongebouw met 240 appartementen boven een drielaagse maatschappelijke plint en een volledig verdiepte parkeergarage. De bebouwing in het gebied wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komt een maatschappelijk en (gemengd) woonprogramma.

In totaal komen er binnen het plan 53 zelfstandige sociale huurwoningen (22%), waarvan 32 zelfstandige zorgwoningen (24-34m2) en 21 sociale huurwoningen voor ouderen (50m2). Daarnaast komen er 79 huurappartementen (van 50m2 tot 63m2) in het middensegment (33%) en 108 huurappartementen (van 50m2 tot 77m2) in het vrije segment (45%). Het zorgcentrum in de plint (2.055 m2) wordt ook voorzien van een apotheek. Er is bewust voor gekozen om een deel van de woningen specifiek aan ouderen toe te wijzen. Parkeren voor de woningen en de plint wordt opgelost in de volledig verdiepte parkeergarage in combinatie met negen parkeerplekken op het maaiveld voor huisartsen, invaliden en laden en lossen. Daarbij wordt om de bebouwing heen het groen (o.a. met struiken en bomen) versterkt en ecologisch ingericht volgens groen tenzij principe, waarmee een kwaliteitsimpuls aan het groen in de wijk wordt gegeven. In het plangebied en in het direct aangrenzende gebied wordt ruim 900m2 groen toegevoegd, waardoor het onverharde deel binnen het plangebied stijgt van 20% naar 35%. Daarnaast wordt de grasstrook (circa 800m2) aan de Marco Pololaan en Afrikalaan vervangen door de voor het park kenmerkende bomenrij (15 stuks 1^{e} orde, gecompenseerd) met heesterbeplanting. Met het ontwerp en inrichting van de tuin wordt er rekening gehouden met hittestress, klimaatadaptatie, flora en fauna.
Deze ontwikkeling sluit daarmee goed aan op onze ambities, zoals ‘Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen’, de Woonvisie, de RSU en de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk.

Een belangrijke afspraak die is opgenomen in de anterieure overeenkomst is dat de ontwikkelaar de sociale huurwoningen binnen 2 maanden na oplevering verkoopt aan een STUW-corporatie. Momenteel is de ontwikkelaar in gesprek met een STUW-corporatie om naast de sociale huurwoningen ook een aantal woningen in de middenhuur te verkopen die op de plint gelegen zijn.

Optimalisatie

In de vastgestelde Programmatische Uitgangspunten (Pup) is een beoogd programma van circa 230 woningen, waarvan 16% sociaal (circa 37), 39% midden (circa 89) en 45% vrije sector (circa104) opgenomen. In de bouwenvelop fase is geoptimaliseerd naar een programma van circa 240 woningen, waarvan 22% sociaal (circa 21 sociale woningen voor ouderen en 32 begeleid wonen), 33% middenhuur (circa 79) en 45% vrije sector (circa108). 25% van de woningen in de midden- en vrije huur zijn bestemd voor ouderen.
Recent heeft de ontwikkelaar een intentieovereenkomst afgesloten met een woningcorporatie voor afname van de sociale en middenwoningen in de plint, die zijn geoptimaliseerd door een buitenruimte toe te voegen.

Juridische context

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. 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).

Beoogd effect
Het toevoegen van diversiteit aan woningen in Kanaleneiland: sociale woningen voor senioren en begeleid wonen en midden huur (waarvan 25% bestemd zijn voor senioren), vrije sector woningen (waarvan 25% bestemd zijn voor senioren) en een verbeterd aanbod in het gezondheidscentrum en het realiseren van groene, kwalitatief hoogwaardige (semi-) openbare ruimte in de wijk zorgt voor een gezond stedelijk leven voor iedereen en een gezonde en duurzame groei van de stad, die als ambitie is opgenomen in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk en de Woonvisie.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Het IDOC is door het college vastgesteld op 4 februari 2020
- De Programmatische Uitgangspunten zijn door het college vastgesteld op 21 februari 2021
- De definitieve bouwenvelop en reactienota is op 31 mei 2022 door het college vastgesteld
- SV 2022 nr. 111 Bouwenvelop Marco Pololaan 111-117

Huisartsenzorg gezondheidscentrum
In de door uw raad vastgestelde omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is het belang van gezondheidscentra opgenomen: *"in de van oorsprong bestaande voorzieningenstroken zitten nu gezondheidscentra en zorgvoorzieningen en deze willen we behouden. In de Marco Pololaan komt een (vervangende) zorgvoorziening met apotheek, huisartsen, fysiotherapie en andere zorgaanbieders. Dit behoudt de zorgvoorzieningenstructuur in Kanaleneiland-Zuid. Bij eventuele herontwikkeling van winkelcentrum Nova is het behouden van het zorgcentrum Kanaleneiland belangrijk."*

In de Commissie Volksgezondheid, onderwijs, Werk en economie (26-10-2023) zijn door raadsleden vragen gesteld over de situatie van het huidige gezondheidscentrum aan de Marco Pololaan. Het huidige pand is sterk verouderd. De ontwikkelaar van de nieuwbouw doet momenteel het beheer van de huidige locatie. Vanwege de nieuwbouw heeft de ontwikkelaar een locatie op de JC Maylaan aangekocht om tijdelijk huisvesting te verzorgen. De tandarts en verloskundige maken daar gebruik van. De overige gebruikers waaronder de huisartsen hebben gekozen om op de huidige locatie te blijven ook tijdens de bouw. Deze (tijdelijke) oplossing maakt het van belang om de nieuwbouw snel te realiseren. De huisartsen zijn positief over de toekomstige situatie in de nieuwbouw.

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 wijzigingen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland te verwerken.
Argumenten	
1.1	In het vaststellingsrapport worden de zienswijzen gemotiveerd beantwoord en wordt duidelijk aangegeven waarom deze niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan hebben geleid.
	Er zijn vier zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn alle vier afkomstig van omwonenden nabij het plangebied. De belangrijkste thema's uit de zienswijzen zijn de bouwhoogte in relatie tot andere bebouwing in de wijk, de verdeling van de te realiseren huurwoningen, aansluiting bij de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, het coalitieakkoord of de Woonvisie en verkeersdruk in de wijk. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te passen.

	Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijzen.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke verbeteringen</u>
	Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. - Binnen de groenfunctie is het mogelijk gemaakt om onbebouwde fietsparkeervoorzieningen te realiseren. Dit is mogelijk gemaakt door het invoegen van de mogelijkheid in de regels bij de groenfunctie. - Voor de realisatie van balkons boven de groenfunctie (aangrenzend aan de woonfunctie) is op de verbeelding een specifieke bouwaanduiding voor balkons toegevoegd. Daarmee is het mogelijk om op specifieke locaties binnen de regels van het bestemmingsplan balkons ten behoeve van de aangrenzende woonfunctie te realiseren, zonder dat hiervoor de bouwmogelijkheden voor de woonbestemming worden uitgebreid of dat hiervoor van het bestemmingsplan bij de omgevingsvergunning afgeweken dient te worden. Hiervoor is in de groenfunctie een regel toegevoegd (artikel 3, lid 3.4 onder 3) met daarbij behorend een aanvulling in de juridische plantoelichting zoals opgenomen in hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan. - Bij de uitwerking van het ontwerp van de bebouwing is gebleken dat de woontorens op een enkele centimeter in de breedte niet binnen het oppervlak van de verbeelding paste. Hiervoor is ambtshalve een kleine aanpassing gedaan op de verbeelding. - Op de verbeelding was abusievelijk voor een deel van de oostelijke woontoren een groot vlak opgenomen waarbinnen tot een maximale bouwhoogte van 30 meter kan worden gebouwd. Dit is in overeenstemming met het ontwerp van de beoogde bebouwing voor dat deel beperkt tot maximaal 11 meter. - Tussen het ontwerp en het voor vaststelling gereed maken van het bestemmingsplan is meer informatie bekend geworden over de bomen in het plangebied. Met deze informatie is paragraaf 5.12 van de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid en concreter gemaakt met een overzichtelijke weergave van te behouden, niet te behouden en te compenseren bomen. - Voor paragraaf 5.14, over archeologie, zijn twee passages verwijderd die ten overvloede opgenomen stonden. Daarbij is de archeologische waardenkaart van heel gemeente Utrecht als bijlage aan het plan toegevoegd. - Het stikstofonderzoek is geactualiseerd met de nieuwste versie van AERIUS (2023). De uitkomst hiervan is dat deze ongewijzigd is, dat er geen significante verslechtering plaatsvindt op een Natura 2000-gebied. - Ter uniformering van de bestemmingsplannen in Utrecht en het juist opnemen van de beleidsregels in de bestemmingsplanregels een aantal beleidskaders aangepast naar gewijzigd beleid en zijn de regels daarop aangepast. Dit gaat specifiek om de “Huisvestingsverordening gemeente Utrecht” en de daarbij behorende regels, de vervanging van het geactualiseerde beleid vanuit het Waterschap en het binnen de toelichting verplaatsen van de paragrafen inzake handhaving, het beleidskader Geluidnota 2014-2018, en het beleidskader Nota externe veiligheid (2007).
Beslispunt	
2	Het ontwerp Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-ON01 met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWMARCOPOLO111-ON01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om bestaande bebouwing te vervangen door een

	woongebouw met 240 woningen boven een drielaagse plint waarin een zorgcentrum mogelijk is te realiseren.
Argumenten	
2.1	Het plan van de Marco Pololaan 111-117 sluit aan op ambities zoals opgenomen in de vastgestelde Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk en ook aan een gezonde en duurzame groei van de stad, die is uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de Woonvisie
	In bovengenoemde visies zijn passend en betaalbaar wonen belangrijke doelstellingen en geven aan dat nieuwe woningen nodig zijn voor woningzoekers. Daarbij wordt in de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk het belang van een gevarieerd woningaanbod, gericht op doorstroming, en ook specifiek voor de doelgroep ouderen benadrukt. Ook het belang van het behoud van maatschappelijke voorzieningen zoals gezondheidscentra is hierin opgenomen. Door deze ontwikkeling neemt het aantal woningen in de wijk toe (240 woningen) met een gevarieerd woonprogramma voor verschillende doelgroepen en wordt het behoud van de maatschappelijke (zorg)voorzieningen in de plint van de nieuwbouw geborgd (ca 2.000m2).
2.2	Het toevoegen van middenhuur draagt bij aan het passend en betaalbaar kunnen wonen in de stad en draagt bij aan de doelstelling van het coalitieakkoord en de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk om meer menging in de wijk te krijgen.
	In de woonvisie is er voor Zuidwest een ambitie om het aandeel sociaal huur gelijk te houden en het aandeel middenhuur sterk toe te laten nemen. Het plan draagt dan ook bij aan het verder verhogen van het aandeel van middenhuur in de wijk. De initiatiefnemer realiseert minimaal 33% middenhuur appartementen, conform de uitgangspunten van het Actieplan Middenhuur, Actualisatie 2017 (55-80m2 BVO), waarvan minimaal 25% senioren woningen. De inzet op seniorenwoningen sluit goed aan bij de Omgevingsvisie Kanaleneiland Transwijk, waar het gebied op een kaart is opgenomen met zoekzones voor ouderenhuisvesting. Met het programma beogen ze als doelgroep zorg, senioren, starters en doorstromers. Om doorstroming van sociale huur naar middenhuur en toewijzing aan middeninkomens te bevorderen gelden de voorrangsregels van par. 2.4a van de Huisvestingsverordening en de afspraken daarover in het Stadsakkoord Wonen (par. 5.1).
2.3	Het opnieuw huisvesten van het bestaande eerstelijnszorgcentrum aan de Marco Pololaan als onderdeel van het zorgcluster is onderdeel van de ontwikkeling en belangrijk voor de wijk
	De huidige zorgverleners hebben aangegeven dat er veel zorgvraag in de wijk is en dat de huidige huisvesting niet voldoet. Men heeft behoefte aan uitbreiding. In het bestemmingsplan wordt daarin ruim voorzien, door middel van een ca 2000m^2 grote zorgplint. De invulling van de zorgplint moet ervoor zorgen dat de ontwikkeling haar verankering houdt in de wijk. Het gezondheidscentrum is bedoeld voor eerstelijnsdienstverlening zoals huisartsen-, tandartsen-, fysiotherapie- en verloskundigenpraktijk, apotheek, thuishulporganisatie en fitness. Daarbij biedt de drielaagse plint ook ruimte voor zorgwoningen. Vanwege de nieuwbouw heeft de ontwikkelaar een locatie op de JC Maylaan aangekocht om tijdelijk huisvesting te verzorgen. De tandarts en verloskundige maken daar gebruik van. De overige gebruikers hebben gekozen om op de huidige locatie te blijven ook tijdens de bouw. Deze tijdelijke oplossing maakt het van belang om de nieuwbouw snel te realiseren.
2.4	Hoger bouwen dan de omliggende omgeving past vanuit stedenbouwkundig oogpunt ter accentuering van het Marco Poloplantsoen (in lijn met de

	ontwikkeling van de Lomanlaan (de zusters) en de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk
	De locatie ligt in de voorzieningenstrook in Kanaleneiland. Dit gebied wijkt af van de stempels en kenmerkt zich door afwijkende, meer solitaire bebouwing met een voorzieningenprogramma waarbij stedenbouwkundige ruimte voor verdichting in de wijk goed denkbaar is. Hiervoor geldt wel de voorwaarde: Creëren van contrast met de stempelstructuur en geen verdichting die ten koste gaat van het groen. Het versterken van het groen is één van de kernopgaven in de wijk. De locatie Marco Pololaan 111 – 117, is in de Omgevingsvisie aangewezen als zoekgebied voor een hoogte accent van maximaal 50 meter. Het gebouw komt qua gebouwvorm los te staan van de stempels en is door een bijzondere architectuur een kwalitatieve toevoeging voor zowel het plantsoen als de wijk. Door de bijzondere ligging in/aan het park, op de kruising van een toekomstige langzaamverkeersroute, is het hier passend om een bijzonder wijkaccent te realiseren. Het ontwerp is ook al voorgelegd aan de Welstand in een informeel overleg.
2.5	Het project draagt bij aan ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ en zorgt voor een betere doorstroming en menging in de wijk.
	In het project wordt voorzien in een gemengd woonprogramma, bestaande uit woningen in het sociale-, midden- en vrije segment. Zo komen er 53 zelfstandige sociale woningen, bestaande uit 32 zelfstandige zorgwoningen en 21 sociale huurwoningen. Daarbij komen er 79 huurappartementen in het middensegment en 108 huurappartementen in het vrije segment. Een deel van deze woningen, zijnde 68 woningen, worden specifiek aan ouderen toegewezen. Doorstroming en betere menging van wijken vormen belangrijke uitgangspunten in het woonprogramma. Bij de sociale, niet begeleide, huurwoningen zijn zelfs alle woningen voor deze groep bedoeld, daarmee streven we naar doorstroming van ouderen naar een geschikte maar niet te dure woning waar ze oud kunnen worden. Onderzocht wordt of het mogelijk is om ouderen uit de wijk voor een deel van de woningen voorrang te geven via buurtvoorrang op basis van een nadere regel onder de huisvestingsverordening. De planning is dat het college een nadere regel hierover eind 2023 of begin 2024 vaststelt. Door invulling te geven aan de appartementen met een ontwerp gefocust op levensloopbestendig, zal er in de huisvestingsbehoefte van de bewoners worden voorzien gedurende alle levensfasen. Dit is conform het Uitvoeringsprogramma ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’. Zo wordt er bij het ontwerp zoveel mogelijk rekening gehouden met het rolstoelvriendelijk/toegankelijk maken van de gebouwen.
2.6	Het plan draagt bij aan Gezond stedelijk leven en de uitgangspunten van de Nota Volksgezondheid: Gezondheid voor iedereen.
	Doordat het plangebied niet aan een drukke binnenstedelijke weg of binnen 300 meter van een snelweg ligt kunnen kwetsbare groepen op deze locatie goed wonen, wat ook past in de ambitie voor kansengelijkheid. Daarnaast is de combinatie met het gezondheidscentrum interessant. Seniorenwoningen zijn hierdoor geschikt op deze plek. Toekomstige bewoners hebben gemakkelijk toegang tot zorg en andere voorzieningen. De woningen moeten daarom wel geschikt zijn voor deze doelgroep. Het huidige gezondheidscentrum is erg aan vervanging toe. De nieuwe plek zal voor de hele buurt van meerwaarde zijn.
2.7	De herontwikkeling wordt groener, duurzaam en klimaatadaptief
	Voor de herontwikkeling wordt het ‘groen, tenzij’ principe toegepast, waar het omliggende park (Marco Poloplantsoen) ook van kan mee profiteren. Het plangebied is momenteel voor ongeveer 20% onverhard. In het plan voegen we extra groen toe aan de randen van het plangebied en tussen de nieuwbouw en

	de school in. In de nieuwe situatie wordt het plangebied daardoor voor ongeveer 35% onverhard. Ook worden bij het compenseren van de bomen die niet behouden kunnen worden door de bouwwerkzaamheden, niet alleen op het eigen terrein herplant, maar ook nabij het plangebied. Er is bekeken hoe deze bomen gesitueerd kunnen worden op een wijze dat deze een bijdrage leveren aan het versterken de stedenbouwkundige “kamer” van het Marco Poloplantsoen. De daken worden gebruikt voor energieopwekking, waterberging of groen. Geen dak blijft onbenut. Zo wordt het dak van de plint voorzien van begroeiing ten behoeve van beschaduwing en waterbuffering en worden de daken van de twee woontorens ingezet voor PV-panelen. Met het ontwerp en inrichting van de tuin wordt rekening gehouden met hittestress, klimaatadaptatie en flora en fauna. Ook de openbare ruimte in het plangebied worden waar mogelijk groen ingericht. Door de combinatie van functies zorg en wonen, gelegen aan een groene omgeving wordt een positieve bijdrage geleverd aan het opwaarderen en de leefbaarheid van de wijk Kanaleneiland.
Kanttekeningen/Risico’s	
2.1	Het woonprogramma voldoet met betrekking tot de prijsklasseverdeling en woninggrootte niet volledig aan het coalitieakkoord “2022-2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat”
	In de Raadsbrief Woningbouwambities in relatie tot het coalitieakkoord is de aanpak om zowel het bouwtempo hoog te houden en tegelijkertijd bij te dragen aan verbetering van betaalbaarheid toegelicht. Hierin is aangegeven dat de prijsklasseverdeling (40% sociaal, 35% midden en 25% vrije sector) en kwaliteitsambities (65m2 betaalbare woningen) worden toegepast bij nieuwe projecten buiten de harde plancapaciteit (zoals gedefinieerd in het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR). Lopende projecten uit de harde plancapaciteit (zoals de ontwikkeling aan de Marco Pololaan), brengen we met tempo tot uitvoering op basis van eerder vastgestelde kaders. Met betrekking tot deze kaders is er voor de Marco Pololaan al een traject tot besluitvorming doorlopen, op basis van een integrale afwegingen zijn de programmatische uitgangspunten en de bouwenvelop door het college vastgesteld. We zien op het middensegment zeker aansluiting bij de uitgangspunten uit het coalitieakkoord (de 33% middenhuur in het project ligt heel dicht bij de 35% in het coalitieakkoord), net als op andere punten (denk aan ouderenhuisvesting, woningen voor kwetsbare doelgroepen, voorzieningen in de wijk duurzaamheid).
2.2	Gezien de negatieve ontwikkelingen in de markt zoals de gestegen bouwkosten en aanvangsrendementen staat de financiële haalbaarheid onder druk
	Op het moment van ondertekening van de anterieure overeenkomst was het initiatief financieel haalbaar. Door de steeds verder verslechterende marktomstandigheden (stijging bouwkosten en aanvangsrendementen en verdere daling van huizenprijzen) is er een kans dat tijdens de voorbereiding van de realisatie van het initiatief, het initiatief niet langer financieel haalbaar is. Op dat moment is de gemeente bereid om met de initiatiefnemer in overleg te treden om (een deel van) de geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur om te zetten naar betaalbare koopwoningen conform de regels en afspraken zoals genoemd in de meest recente versie van het actieplan Betaalbare Koopwoningen.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten	
3.1	Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.
	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 anterieure overeenkomst is april 2023 door beide partijen ondertekend. Hierin zijn de volgende afspraken opgenomen:

- De gemeentelijke (plan)kosten worden volledig verhaald op de initiatiefnemer: er is een voorschot betaalt ter hoogte van de geschatte plankosten tot en met de oplevering van het bouwplan. Voor de planschade en inrichting van de openbare ruimte worden zekerheden gesteld totdat de laatste *aanvragen zijn behandeld (en zijn betaald door de initiatiefnemer) en de openbare ruimte is opgeleverd;*
- *Omdat de kosten in de door de Exploitant aangeleverde businesscase hoger zijn dan de opbrengsten is Exploitant op basis van macro aftopping geen bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen verschuldigd aan de gemeente;*
- Initiatiefnemer draagt binnen 2 maanden na oplevering de sociale huurwoningen over aan een STUW-corporatie. Gemeente zal in dat geval meewerken aan conversie en overdracht bloot-eigendom van de erfpachtpercelen bij voldoen van koopsom c.q. economische meerwaarde ten tijde van overdracht.

De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het te wijzigen bestemmingsplan en de kosten voor de vergunningaanvraag, worden door middel van de verschillende leges gedekt.

Het project maakt onderdeel uit van meerdere nieuwbouwontwikkelingen die bij het Rijk zijn ingediend voor subsidie en uiteindelijk ook door het Rijk zijn toegezegd. Het is voor de toekenning van deze middelen van belang dat dit bouwplan uiteindelijk ook wordt gerealiseerd. Voor dit project zijn geen directe subsidie bijdragen beschikbaar. Om de middelen definitief binnen te halen is de bouw van 25.500 woningen in Groot Merwede (Utrecht en Nieuwegein) noodzakelijk. Het aantal woningen in dit project telt mee in het totaal aantal woningen.

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 zes weken lang 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.

Als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, zal deze na zes weken onherroepelijk worden. De initiatiefnemer kan dan een omgevingsvergunning aanvragen voor de realisatie van het project. Tegen deze omgevingsvergunning staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

Participatie

Geduurde het project zorgt de initiatiefnemer voor de participatie en communicatie in afstemming met de inzichten van de gemeente over de verschillende doelgroepen in de wijk.

De bewonersparticipatie wordt door de initiatiefnemer in nauw overleg met de Gemeente uitgevoerd. Bij aanvang van het planinitiatief heeft de initiatiefnemer in 2020 een website www.marcopolopark.nl gelanceerd waarop omwonenden worden ingelicht omtrent de planvorming en de voortgang en waar gelegenheid is om vragen te stellen.
20 april 2021 heeft een online informatieavond plaats gevonden waarbij het plan werd toegelicht en vragen zijn beantwoord. Het verslag van deze avond is op de website www.marcopolopark.nl terug te lezen. Voor de informatieavond op 25 januari 2022 zijn door de gemeente ca 4.200 wijkberichten verstuurd met daarin de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst. In totaal hebben 36 omwonenden en andere belanghebbenden zich voor deze bijeenkomst aangemeld. Het verslag van deze avond, de presentatie en het vraag en antwoord document is eveneens op de website www.marcopolopark.nl terug te lezen.

Tijdens de ter visie legging van de bouwenvelop hebben omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid gehad om op de concept bouwenvelop te reageren. In totaal zijn hierop 16 reacties binnengekomen. Deze reacties zijn opgenomen en beantwoord in de Reactienota die daarvoor was opgesteld. Daarbij is tijdens die periode een petitie ingediend, waarin het behoud van de buurtfunctie en voldoende plek voor de bestaande activiteiten in de bebouwing werd bepleit. Deze petitie was ingediend door 194 buurtbewoners. Naar aanleiding van deze de reactie/petitie heeft er op 23 maart 2022 een bewonersavond plaatsgevonden in de buurtkamer “Bij Bosshardt”. Aan deze bijeenkomst hebben circa 35 personen uit de wijk deelgenomen. Tijdens deze avond is verteld dat de buurtkamer behouden blijft voor de wijk en verhuisd naar een nieuwe locatie aan de Marco Pololaan 10. Op die locatie kunnen ze alle huidige activiteiten voortzetten. Daarnaast is er ook nog een ruimte voor het jongerenwerk van Jou. Inmiddels is de buurtkamer verhuisd naar die locatie.

De ontwikkelaar, gemeente, school en schoolbestuur hebben in maart en april 2022 overleggen gehad, waarbij o.a. de plannen voor de nieuwbouwen de gevolgen voor bezonning voor het schoolplein zijn besproken. Ook is er afgesproken om in nader overleg te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om binnen de ‘kamer’ goed op elkaar aan te sluiten. Daarnaast is afgesproken dat deze overleggen tijdens het vervolg proces en de uitvoering door de ontwikkelaar zullen worden gecontinueerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 juni tot en met 27 juli 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Deze zienswijzen zijn voorzien van een reactie in het vaststellingsrapport, maar hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Communicatie

- De gemeente informeert belanghebbenden via het wijkbericht en op de projectpagina over besluitvorming, formele procedures en planning. Belanghebbenden krijgen tijdens de zienswijze procedure bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan de gelegenheid tot indiening van zienswijze. Voor vragen kunnen de omwonenden terecht bij de initiatiefnemer of de gemeentelijk projectmanager en op de website van zowel de initiatiefnemer als de gemeente.
- Omwonenden zijn door initiatiefnemer geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven.
- Er is een projectpagina https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/marco-pololaan-111-117-nieuwbouw/.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland in de link naar RO publiceer
- Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland

Bijlagen informatief

- Pdf van het Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland