

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	J. Zuidgeest	Datum	14 april 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 64383	Kenmerk	8742706/202104071001-BR
E-mail	j.zuidgeest@utrecht.nl	Onderwerp	Beantwoording vragen bestemmingsplan Eendrachtlaan 10
Bijlage(n)	Inrichtingsplan buitenruimte	Beleidsveld	Merwedekanaalzone

Geachte leden van de raad,

Tijdens de behandeling van het [Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10](#) in de commissie Stad & Ruimte op 1 april j.l. week zijn over een aantal onderwerpen vragen gesteld. Ter voorbereiding op de raadsbehandeling van het bestemmingsplan geven we daar in deze brief graag een (nadere) toelichting op. Separaat ontvangt u een aangepast raadsvoorstel.

Parkeren

U heeft aandacht gevraagd voor de beschrijving over het parkeren in het bestemmingsplan. Gevraagd werd of enkele teksten juridisch juist geformuleerd zijn. Om te voorkomen dat de gemeente hier in een later stadium door de Raad van State op gecorrigeerd wordt, is hier nogmaals naar gekeken:

In toelichting van het bestemmingsplan stond in paragraaf 4.2.2, Parkeren: *“Bij het vaststellen van het nieuwe parkeerbeleid voor de gehele Merwedekanaalzone zal o.b.v. van de dan geldende parkeernorm bepaald worden hoeveel plaatsen conform de maatwerk oplossing aangeboden dienen te worden. Voor het Project kan de parkeernorm alleen worden verlaagd.”*

Om te voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over deze laatste zin, is de zin vervangen. Hiermee luidt de tekst in paragraaf 4.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan nu als volgt: *Bij het vaststellen van het nieuwe parkeerbeleid voor de gehele Merwedekanaalzone zal o.b.v. van de dan geldende parkeernorm bepaald worden hoeveel plaatsen conform de maatwerk oplossing aangeboden dienen te worden. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het parkeren in het gebied zo laag mogelijk te houden, om de verkeersaantrekkende werking van het gebied zo veel mogelijk te beperken.*

De ‘juridische vertaling’ van dit beleid is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. In artikel 7.3 van de regels van het bestemmingsplan staat de volgende Voorwaardelijke verplichting over parkeren:

1. *Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, als mede het daar bij behorende Addendum Nota parkeernormen fiets en auto 2019, wordt gerealiseerd.*
2. *Als de onder regel 1 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.*

Deze planregel volgt 1 op 1 uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andreaelaan, Rubenslaan e.o.". De mogelijkheid om dynamisch te verwijzen naar beleidsregels is vastgelegd in het Bro (artikel 3.1.2, tweede lid, aanhef en onder a) en is bevestigd in de hierboven genoemde uitspraak. Het gaat om beleidsregels waarin uitleg wordt gegeven aan de regels, zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen (i.c. wat is voldoende parkeergelegenheid). Beleidsregels als bedoeld in dat artikel moeten altijd zijn gekoppeld aan een bestuursbevoegdheid. In dit geval gaat het om de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen. Door deze regel en met name door het gestelde in lid 2 toetsen we een aanvraag dus altijd op basis van de meest actuele parkeernormen. Een dergelijk dynamische verwijzing geeft de mogelijkheid om globalere plannen te maken. Ook nu de planhorizon van 10 jaar in feite weg is door het verdwijnen van de actualiseringsplicht is een dynamische verwijzing goed, want dit voorkomt dat elke keer het bestemmingsplan (en straks het omgevingsplan) gewijzigd moet worden als er nieuw beleid is.

De hiervoor aangehaalde paragraaf 4.2.2 (uit de toelichting van het bestemmingsplan) geeft dus al een doorkijkje naar de toekomst, waarin we de automobiliteit in de Merwedekanaalzone verder willen terugdringen. Als de mobiliteitsstrategie voor de Merwedekanaalzone werkt zoals bedoeld, dan is de verwachting dat de automobiliteit in het gebied verder zal afnemen en dat in de toekomst met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan. Als het parkeerbeleid dan wijzigt kan op basis van lid 2 van de voorwaardelijke verplichting (zie artikel 7.3 van de regels van het bestemmingsplan) rekening gehouden worden met die wijziging. Omdat dit beleid nog niet is vastgesteld en we het met de raad eens zijn dat onduidelijkheid moet worden voorkomen, is de tweede zin van de passage in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

Hoe werkt dit nu voor de Eendrachtlaan 10?

De voorwaardelijke verplichting uit het bestemmingsplan, zoals opgenomen in artikel 7.3, geeft de juridische garantie dat er te allen tijde op het moment van toetsen van een omgevingsvergunning voldaan wordt aan het meest actuele parkeerbeleid van Utrecht en voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op basis van dat beleid.

In het geval van de Eendrachtlaan 10 is de omgevingsvergunning met het bestemmingsplan gecoördineerd. Dat betekent dat voor deze vergunning is getoetst aan de huidige parkeernota met het daarin geboden maatwerk, zie de berekening die in paragraaf 4.2.2 van de toelichting is opgenomen. Mocht er in de toekomst een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning worden gedaan, dan toetsen we aan het dan geldende parkeerbeleid. Mocht daaruit blijken dat er dan minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan kunnen de parkeerplaatsen die bij de burens worden gehuurd (deels) worden vrijgegeven. Deze parkeerplaatsen zijn dan niet ineens verdwenen, maar komen beschikbaar voor andere ontwikkelingen in het gebied.

Naar aanleiding van de recente commotie rondom de parkeerplaatsen bij het Rachmaninoffplantsoen 1-61 willen we u er tevens op wijzen dat de afspraken rondom de parkeeroplossing bij Eendrachtlaan 10 onderdeel zijn van de anterieure overeenkomst van dit project. Afgesproken is ook dat de belegger/verhuurder de toekomstige bewoners proactief informeert over het beschikbare aantal parkeerplaatsen (132 voor 215 woningen), de manier om in aanmerking te komen voor een plek en het gegeven dat bewoners van Eendrachtlaan 10 geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning in de omgeving.

Woonconcepten

Enkele raadsleden vroegen om naast de eerdere toevoeging van woningen in de sociale en middenhuur ook rekening te houden met zogeheten 'friends-woningen' en de mogelijkheid om bij de woningtoewijzing voorrang te verlenen aan mensen met een beperking.

Zoals in de commissievergadering ook is benoemd, zijn de percentages sociaal (19%) en middenhuur (21%) in dit plan niet de percentages waar we voor de gehele wijk op uit willen komen. We houden voor de Merwedekanaalzone als geheel onverminderd vast aan de gemaakte afspraken van 30% sociaal en 25% middenhuur. Dat de verhoudingen in dit plan anders zijn, betekent dat dit elders in het gebied gecompenseerd moet worden. Voor het plan Eendrachtlaan 10 is ingestemd met de huidige percentages omdat het plan al uit 2015 stamt en het startdocument destijds nog helemaal niet uitging van betaalbare huur en daarmee de 40% gereguleerd die er nu komt een stap in de goede richting is,

terwijl een verdere ophoging van de percentages het plan financieel onhaalbaarheid maakte. Het percentage dat er nu inziet, voldoet aan de afspraken uit de Woonvisie (secundaire sociale voorraad) en het Actieplan Middenhuur, zoals de aanvangshuurprijzen, de jaarlijkse indexatie (CPI+1%), het aanbieden via Woningnet (i.c.m. eigen kanalen, een minimale exploitatietermijn van 20 jaar etc.).

Op de vraag of hierbinnen ook ruimte is voor 'friends-woningen' en voorrang voor mensen met een beperking hebben de ontwikkelaar en belegger aangegeven hier zeker voor open te staan. Gezien de coördinatie van bestemmingsplan en omgevingsvergunning kunnen er in dit stadium echter geen bouwkundige aanpassingen meer worden doorgevoerd, terwijl de belegger weet, dat bij voorkeur in het ontwerp van een woning al rekening gehouden wordt met friends-wonen om deze optimaal bewoonbaar te laten zijn door twee vrienden (bijvoorbeeld door 2 grote slaapkamers i.p.v. een grote 'masterbedroom' en een kleinere). Bij de huidige appartementen in Eendrachtlaan 10 is dit niet gebeurd. Wel voldoen alle woningen vanzelfsprekend aan de laatste normen op het gebied van bereikbaarheid en toegankelijkheid uit het Bouwbesluit en is ook de gezamenlijke binnentuin goed bereikbaar, via zowel de liften in de twee entreehallen als via een hefplatform voor mindervaliden aan de buitenzijde. Voor beide vragen zijn de ontwikkelaar en belegger bereid te kijken naar de mogelijkheden, maar de vraag is wat in het huidige bouwplan nog realiseerbaar is zonder bouwkundige of financiële consequenties. In een nieuw project, waar een dergelijk initiatief voor bijvoorbeeld 'friends-woningen' van meet af aan kan worden meegenomen in het ontwerp, staat de belegger hier zeker voor open.

Buitenruimte

Met betrekking tot enkele zorgen over het woonklimaat vindt u bijgevoegd het inrichtingsplan voor de buitenruimte van Eendrachtlaan 10. Er is nadrukkelijk gekeken hoe in het plan zelf een aantrekkelijk milieu te realiseren met ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en verblijven. Zowel om de bouwblokken heen als in de gezamenlijke binnentuin is gewerkt vanuit de 'groen, tenzij' gedachte en zo komen er in de Eendrachtlaan en de Beneluxlaan onder meer 18 bomen bij. De geluidluwe binnentuin is met luie trappen bereikbaar vanaf straatniveau en wordt eveneens groen ingericht, met onder meer 6 bomen. Daarnaast komen in het carréblok een viertal 'nesten' (uitsparingen over 2 bouwlagen), die zorgen voor extra lichttoetreding en ruimte om te verblijven en elkaar te ontmoeten. De woningen op de begane grond van het carréblok zijn split-level gemaakt, waarmee de achterdeuren uitkomen op het binnenterrein en de voordeuren op straatniveau. Hier komt men uit op een zogeheten 'Delftse stoep', die nog bij de woning hoort en waar men buiten kan zitten langs het verbrede trottoir aan de Eendrachtlaan. Op deze manier draagt het plan – tezamen met het naastgelegen appartementengebouw Flying Deer van Citypads – bij aan het creëren van een eerste woongebied aan de rand van dit stapsgewijs te transformeren bedrijven- en kantorenterrein in een meer gemengd woon/werkgebied. Bij de verdere herontwikkeling van het deelgebied in de toekomst kan ook de omliggende openbare ruimte worden aangepakt.

Ter afsluiting willen we u informeren dat op basis van de commissiebehandeling en bovenstaande toelichting enkele (tekstuele) aanpassingen zijn gedaan in (de bijlagen bij) het Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10 dat u separaat ontvangt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,