

voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.079508
Vergadering Raad
Vergaderdatum 19 januari 2012
Jaargang en nummer 2012 – 2



Vaststelling bestemmingsplan Entreegebouw, Binnenstad

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

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport, inclusief de wijzigingen, en dit tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te maken.
- 2 Zienswijze van reclamant 1 gegrond te verklaren voor het onderdeel V, onder 1 en 3 en de overige delen van de zienswijzen van reclamant 1 en 2 ongegrond te verklaren.
- 3 Het bestemmingsplan Entreegebouw, Binnenstad (NL.IMRO.0344.BPENTREEGEBOUWBIN-0401, waarbij gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland, als vervat in bestand NL.IMRO.0344.BPENTREEGEBOUWBIN-0401.dgn), met in acht neming van de wijzigingen die voortvloeien uit het gestelde onder 1, conform het vaststellingsrapport gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

Wethouder Isabella:

1. gaat in het gesprek met Corio aan de slag met het fietsparkeren conform de suggesties die de commissie heeft meegegeven;
2. zendt voorafgaand aan de raadsbehandeling, de twee rapportages van Corio over doorstroming aan de gemeenteraad. Daarbij komt een oplegnotitie met prognoses van bezoekers, en een analyse van de verschillen met het onderzoek van Atkins;
3. stuurt een schematisch overzicht naar de raad over de relatie tussen het bestemmingsplan en de Bilaterale OntwikkelOvereenkomst;
4. stuurt het bouwplan in het eerste kwartaal van 2012 naar de commissie inclusief alle elementen die daarbij horen dus ook de openbare toegankelijkheid.

Terug in de raad:

voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.079508

Vergadering Raad

Vergaderdatum 19 januari 2012

Jaargang en nummer 2012 – 2



Fracties willen in de raad in ieder geval nog praten over de punten waarover de wethouder toezeggingen heeft gedaan.

datum: 13 dec 2011

status: B

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.079508
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	19 januari 2012
Jaargang en nummer	2012 – 2



Vaststelling bestemmingsplan Entreegebouw, Binnenstad

Raadsvoorstel:

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport, inclusief de wijzigingen, en dit tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te maken.
 - 2 Zienswijze van reclamant 1 gegrond te verklaren voor het onderdeel V, onder 1 en 3 en de overige delen van de zienswijzen van reclamant 1 en 2 ongegrond te verklaren.
 - 3 Het bestemmingsplan Entreegebouw, Binnenstad (NL.IMRO.0344.BPENTREEGEBOUWBIN-0401, waarbij gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland, als vervat in bestand NL.IMRO.0344.BPENTREEGEBOUWBIN-0401.dgn), met in acht neming van de wijzigingen die voortvloeien uit het gestelde onder 1, conform het vaststellingsrapport gewijzigd vast te stellen.
-

Argumenten

- 1.1 Het vaststellingsrapport bevat de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop
- 2.1 De ingekomen zienswijzen hebben louter naar aanleiding van onderdeel V, onder 1 en 3, van reclamant 1 geleid tot aanpassing van het plan.
- 3.1 De aanpassingen geven aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.
- 3.2 De in het vaststellingsrapport weergegeven motivering geeft blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen en van een goede ruimtelijke ordening.
- 3.3 Economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd via de Bilaterale OntwikkelOvereenkomst Vredenburg

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.079508
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	19 januari 2012
Jaargang en nummer	2012 – 2



Vaststelling bestemmingsplan Entreegebouw, Binnenstad

Context

Met het vaststellen van het Masterplan Stationsgebied in 2004 en het Structuurplan Stationsgebied in 2006 beschikt de gemeenteraad van Utrecht over planvormen op basis waarvan het Utrechtse Stationsgebied herontwikkeld kan worden.

De herontwikkeling van het Stationsgebied is gericht op de ontwikkeling van een hoogwaardig, multimodaal openbaar vervoersknooppunt in combinatie met een toplocatie voor werken, wonen en voorzieningen. Een essentieel onderdeel van deze ontwikkeling is de realisatie van de centrumboulevard waar Hoog Catharijne onderdeel van uitmaakt. Een van de redenen van herontwikkeling is het winkelcircuit van Hoog Catharijne beter aan te laten sluiten op het winkelcircuit van de oude stad en daarmee tevens een betere interactie te bewerkstelligen tussen Hoog Catharijne en het omliggende openbare gebied. Eén van de onderdelen van de totale herontwikkeling van het stationsgebied is de realisatie van het Entreegebouw en de parkeergarage.

Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling van het Entreegebouw is reeds op 5 juni 2008 een vrijstellingsverzoek ingediend door Corio Vastgoedontwikkeling. De beoogde plannen pasten niet in het bestemmingsplan waardoor een vrijstellingsprocedure noodzakelijk was. Op grond van artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening is een vrijstelling van het bestemmingsplan voorbereid, deze is echter nooit vastgesteld.

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de bebouwing ter plaatse van het huidige bouwblok van Peek en Cloppenburg met winkels, woningen en een ondergrondse parkeergarage. Het plangebied wordt begrensd door de Rijnkade, het nieuwe Muziekpaleis, het woonwinkelgebouw De Vredenburg, de bebouwing aan de oostzijde van het Vredenburgplein en V&D. Ook de bebouwing aan de zijde van Hoog Catharijne aan het Achter Clarenburg behoort tot het plangebied.

Overige besluiten

Artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening en de coördinatieverordening van de gemeente Utrecht maken het mogelijk dat diverse samenhangende procedures in één procedure worden doorlopen. In casu betekent dit dat de procedure voor het bestemmingsplan samen met de bouwvergunning tot één procedure worden gecombineerd. Dit betekent onder meer dat de voorbereiding, bekendmaking en ter

toelichting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.079508
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	19 januari 2012
Jaargang en nummer	2012 – 2

visie legging tegelijkertijd plaatsvinden.

Daarnaast dient ook de archeologievergunning verleend te worden zodra de gemeenteraad het bestemmingsplan Entreegebouw, Binnenstad heeft vastgesteld.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan is de gemeente verplicht om belanghebbende instanties te betrekken. Nu er geen rijks- of provinciale belangen aan de orde zijn is de inspectie RO en de provincie van het opstellen van het bestemmingsplan op de hoogte gesteld. Daarnaast is de Kamer van Koophandel, De Wijkraad Binnenstad en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) verzocht om een reactie. HDSR heeft d.d. 14 maart 2011 aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en de Wijkraad Binnenstad heeft d.d. 27 april 2011 aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 *Het vaststellingsrapport bevat de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop*

Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid in op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen richten zich hoofdzakelijk op de vrees van reclamanten dat de ontwikkeling van het Entreegebouw, Binnenstad negatieve gevolgen heeft voor de leefbaarheid van de binnenstad van Utrecht.

Middels ambtelijke wijziging is de bijlage 'Beoordeling houdbaarheid geluidsonderzoek aan nieuwe verkeersmodel, gemeente Utrecht, d.d. 21 juli 2011'

toegevoegd. In de toelichting is in 5.3.2. tevens toegevoegd dat middels vaststelling van het nieuwe verkeersmodel geen significante wijzigingen optreden voor het akoestische rapport behorende bij het bestemmingsplan Entreegebouw, Binnenstad.

Ten slotte zijn ter verduidelijking van de toelichting van het bestemmingsplan de paragrafen 2.3, 2.4, 4.2.1, 5.8 en 5.9 aangevuld/ verbeterd.

2.1 *De ingekomen zienswijzen hebben louter naar aanleiding van onderdeel V, onder 1 en 3, van reclamant 1 geleid tot aanpassing van het plan.*

Naar aanleiding van dit deel van de zienswijze is in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan de 'Actualisatie distributieve analyse Utrecht-centrum, Goudappel Coffeng, d.d. 21 juli 2008' toegevoegd. Daarnaast is in paragraaf 4.2.2. een passage toegevoegd over (sociale)

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.079508
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	19 januari 2012
Jaargang en nummer	2012 – 2



veiligheid. Overige onderdelen leiden niet tot aanpassing van het plan.

3.1 *De aanpassingen geven aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.*

Deze gewijzigde vaststelling heeft geen betrekking op de regels en de verbeelding, maar is (door toevoeging van een bijlage en verbeteringen in de toelichting) slechts een ondergeschikte verbetering.

3.2 *De in het vaststellingsrapport weergegeven motivering geeft blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen en van een goede ruimtelijke ordening.*

In het vaststellingsrapport zijn de betrokken belangen afgewogen. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.3 *Economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd via de Bilaterale OntwikkelOvereenkomst Vredenburg*

De in dit bestemmingsplan voorziene inrichting van het Vredenburgplein voert de gemeente uit en is anderszins verzekerd op basis van erfpachtafspraken. De onderhavige ontwikkeling betreft een private ontwikkeling. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Het risico op planschade voor de integrale ontwikkeling van Hoog Catharijne is onderzocht door Oranjewoud in november 2010 en wordt gering geschat. Dekking van eventuele planschade is door de POS gereserveerd in de begroting.

Het ligt in de lijn der verwachting dat op de herontwikkeling van het Entreegebouw een positief rendement gehaald kan worden waarbij de initiatiefnemer in staat geacht mag worden het project te realiseren. Daarbij is het van belang te melden dat de gronden behorende tot het plangebied grotendeels in eigendom zijn bij de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal Stadsontwikkeling zorgdragen voor de verdere afhandeling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling kunnen namens het college de gevraagde bouwvergunning, met aanverwante besluiten, worden verleend. Daarna zal de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de gecoördineerde besluiten worden bekendgemaakt en zal het bestemmingsplan, de aanverwante vergunningen en raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn van ter inzage legging kan tegen het besluit tot

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.079508
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	19 januari 2012
Jaargang en nummer	2012 – 2



Gemeente Utrecht

vaststelling beroep worden ingesteld door een ieder die zich tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad heeft gewend, alsmede belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan hebben ingebracht, en door belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp heeft aangebracht.

Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt dan opgeschort totdat een uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening. De uitspraak op voorlopige voorziening kan circa 3 maanden duren. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet uitspraak over de ingediende beroepschriften binnen één jaar na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- – bestemmingsplan Entreegebouw Binnenstad (bestaande uit toelichting (inclusief bijlagen) regels en verbeelding): uitsluitend digitaal;
- – vaststellingsrapport bestemmingsplan Entreegebouw Binnenstad;
- – lijst reclamanten (vertrouwelijk);

Eerdere besluitvorming

Vaststelling Masterplan Stationsgebied

Vaststelling Structuurplan Stationsgebied

BOO Vredenburg

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan Entreegebouw, Binnenstad met aanverwante besluiten

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.079508

Vergadering Raad

Vergaderdatum 19 januari 2012

Jaargang en nummer 2012 – 2



Vaststelling bestemmingsplan Entreegebouw, Binnenstad

Besluit

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport, inclusief de wijzigingen, en dit tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te maken.
- 2 Zienswijze van reclamant 1 gegrond te verklaren voor het onderdeel V, onder 1 en 3 en de overige delen van de zienswijzen van reclamant 1 en 2 ongegrond te verklaren.
- 3 Het bestemmingsplan Entreegebouw, Binnenstad (NL.IMRO.0344.BPENTREEGEBOUWBIN-0401, waarbij gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland, als vervat in bestand NL.IMRO.0344.BPENTREEGEBOUWBIN-0401.dgn), met in acht neming van de wijzigingen die voortvloeien uit het gestelde onder 1, conform het vaststellingsrapport gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ...1.9 JAN 2012

De griffier,

De burgemeester,