

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Kop Beurskwartier

Beleidsveld	Stationsgebied
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Zaaknummer	7428817
Jaargang en nummer	2020, nr. 61
Vergaderdatum Raad	18 juni 2020
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijze in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport en de wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan Kop Beurskwartier te verwerken;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Kop Beurskwartier dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKOPBEURSKWARTI-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKOPBEURSKWARTI-VA01.dgn vast te stellen.

Amendement 73

Besluit:

Artikel 3.8 op te delen in twee leden, waarbij het tweede lid nieuw is en het geheel daarna als volgt luidt:

3.8 Voorwaardelijke verplichting groenvoorzieningen gebouwen

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel [3.2.1](#) wordt uitsluitend verleend als de gebouwen zijn voorzien van een robuuste en duurzame groenvoorziening overeenkomstig een daarvoor bij de aanvraag in te dienen groenstructuurplan.
2. De groenvoorziening, zoals bedoeld in lid 1, moet in stand worden gehouden conform de verleende omgevingsvergunning en de bijbehorende bijlagen en toekomstige wijzigingen daarvan.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 18 juni 2020.

De griffier,

mr. M. van Hall

De voorzitter,

mr. J.H.C. van Zanen

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Kop Beurskwartier

Beleidsveld	Stationsgebied
Opgesteld door	Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	7428817
Vergaderdatum College	7 april 2020
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 zienswijze in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport en de wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan Kop Beurskwartier te verwerken;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Kop Beurskwartier dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKOPBEURSKWARTI-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKOPBEURSKWARTI-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouder van Utrecht,

De secretaris

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Samenvatting

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kop Beurskwartier, wordt de bouw van twee multifunctionele torens van 105 en 73 meter hoog, ook wel bekend als Wonderwoods, mogelijk gemaakt. Binnen deze torens is plaats voor maximaal 420 huur- en koopwoningen voor verschillende doelgroepen. Verder komt er ruimte voor kantoor, (gezonde) horeca, fitness/yoga, kleinschalige winkels en de publieksfunctie 'Playlab'. Ook komt er een ondergrondse parkeergarage en er komen inpandige fietsenstallingen met ruim voldoende fietsparkeerplaatsen.

Context

Aanleiding

Op 18 juni 2019 is besloten om het bestemmingsplan Kop Beurskwartier ter inzage te leggen en daarmee is de bestemmingsplanprocedure gestart. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 juni tot en met 8 augustus 2019. Op 3 oktober heeft de initiatiefnemer de gemeente verzocht om de coördinatieregeling toe te passen op de inmiddels, op 6 september 2019, ingediende omgevingsvergunning en het vernieuwde ontwerpbestemmingsplan.

Plangebied

Het plangebied is globaal begrensd door het parkeerterrein P1 van het Jaarbeursplein aan de noordzijde, de parkeergarage Croeselaan aan de oostzijde, de aangrenzende bebouwing van de Veemarkt en Croeselaan en parkeerterrein P3 van het Jaarbeursterrein aan de zuidzijde en de Kinepolisbioscoop en Jaarbeurs aan de westzijde.

Beoogd effect

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend en kan het plan Wonderwoods met daarin 420 woningen gebouwd worden. Naast koop- en huurwoningen zijn er 60 middenhuurwoningen conform het Actieplan Middenhuur en komen er op de begane grond circa 10 atelierwoningen voor beoefenaars van creatieve beroepen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

In oktober 2016 is voor de ontwikkeling van het perceel Kop Beurskwartier een tenderprocedure gestart. In juni 2017 koos gemeente voor het plan Wonderwoods en sloot met het winnende consortium, bestaande uit ontwikkelaars G&S Vastgoed en KondorWessels Projecten, een reserveringsovereenkomst. Vervolgens is het consortium gestart met het ontwerpproces van het plan. Op basis van het voorlopige ontwerp is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan is aan de vooroverlegpartners gestuurd, dit heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Ook de wijkraad is om advies gevraagd. Het college heeft op 18 juni 2019 besloten het ontwerpbestemmingsplan zes weken lang voor iedereen ter inzage te leggen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Na overleg met de initiatiefnemer hebben twee indieners van zienswijzen hun zienswijzen weer ingetrokken.

Op 3 oktober 2019 heeft initiatiefnemer verzocht de gestarte procedure stop te zetten en de coördinatieregeling toe te passen op een vernieuwd ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. Op 3 december heeft het college besloten om het vernieuwde ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit bestemmingsplan is samen met de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegd van 17 januari tot en met 27 februari 2020. Tegen de omgevingsvergunning is 1 zienswijze ingediend. Daarnaast is er nog 1 zienswijze tegen het bestemmingsplan uit de stopgezette bestemmingsplanprocedure overgebleven.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste besluiten met betrekking tot Besluitenhistorie Healthy Urban Quarter - Kop Beurskwartier (Wonderwoods).

Op **3 december 2019** besluit college van B&W het vernieuwde ontwerp bestemmingsplan Kop Beurskwartier ter inzage te leggen.

Op **18 juni 2019** (11728 / 6272447) besluit college van B&W het ontwerp bestemmingsplan Kop Beurskwartier ter inzage te leggen.

Op **7 december 2017** (agendapunt 8) heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Beurskwartier – Lombokplein vastgesteld.

Op **29 juni 2017** (agendapunt 8) heeft de gemeenteraad het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling 2017 vastgesteld.

Op **31 oktober 2016** heeft de gemeenteraad de Memo proces Healthy Urban Quarter ontvangen.

Op **30 juni 2016** (agendapunt 8) heeft de gemeenteraad het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling 2016 vastgesteld.

Op **8 maart 2016** (agendapunt 2) heeft de gemeenteraad het Bilaterale Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein vastgesteld.

Op **9 juli 2015** (agendapunt 20) heeft de gemeenteraad het Toekomstvisie centrum fase 2 Stationsgebied (strekt ter vervanging) vastgesteld.

Op **8 juli 2015** *Raadsbrief Strekt ter vervanging Raadsvoorstel Toekomstvisie centrum fase 2 Stationsgebied.*

Op **30 april 2015** (agendapunt 8) heeft de gemeenteraad het vervolg Zuidgebouw vastgesteld.

Op **24 maart 2015** *Collegebesluit Toekomstvisie centrum fase 2 Stationsgebied*

Op **29 januari 2015** (agendapunt 6) *Raadsbesluit Kredietaanvraag Jaarbeurspleingarage*

Op **mei 2014** *Bestuursrapportage Stationsgebied*

Op **25 april 2014** *Coalitieakkoord gemeente Utrecht "Utrecht maken we samen*

Op **10 april 2014** *Commissiebrief Afsprakenkader Jaarbeurs met daarbij achtergrondnotitie, afsprakenkader en historie*

Op **8 april 2014** (200.80.POS) B&W besluit afsprakenkader Jaarbeurs

Beslispunten, Argument(en) en Kanttekening(en)/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijze in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport en de wijzigingen uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan Kop Beurskwartier te verwerken;
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijze heeft geleid tot een verduidelijking van het bestemmingsplan.</u> De indiener van de zienswijze heeft geconstateerd dat er een verschil zat in de verkeersgeneratie zoals genoemd in de vormvrije merbeoordeling die als bijlage bij de toelichting zat en paragraaf 4.2.5. van de toelichting. In paragraaf 4.2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan over bereikbaarheid autoverkeer, is daarom de tekst over het aantal voertuigen die van de Van Zijstweg en de Croeselaan-noord naar de torens en Croeselaangarage rijden geactualiseerd. Het aantal voertuigen is verder onderbouwd in de verkeersanalyse van maart 2020. Deze zienswijze heeft verder niet geleid tot andere inzichten.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen betreffen noodzakelijke verbeteringen van het bestemmingsplan.</u> De ambtshalve wijziging gaat over een aanpassing van de onderbouwing van het bestemmingsplan en betreft het parkeren op afstand. Het parkeren op afstand voor het plan Kop Beurskwartier komt in de Croeselaangarage. In de Croeselaangarage is voldoende ruimte vrij om deze parkeervraag op te vangen, onder andere omdat twee ontwikkelingen aan de oostkant van het Station (het Noord- en zuidgebouw) inmiddels een deel van hun parkeervraag elders hebben gecontracteerd. Hierdoor zijn de voor een deel voor hen gereserveerde parkeerplekken in de Croeselaangarage beschikbaar voor andere ontwikkelingen.

	Omdat bij een aantal milieuonderzoeken uit gegaan is van parkeren op afstand op een andere locatie (Jaarbeursterrein) dan de Croeselaangarage, zijn de onderzoeken aangepast op deze nieuwe situatie. Vanwege de recente planontwikkelingen van Jaarbeurs is het nu te vroeg om tot concrete afspraken te komen voor parkeren op afstand. De gewijzigde onderzoeken zien op verkeer, lucht, geluid, stikstofdepositie en een aangepaste vormvrije mernotitie. De nieuwe onderzoeken geven geen andere uitkomsten dan de eerdere onderzoeken. In paragraaf 2.3.4 van het vaststellingsrapport worden de wijzigingen toegelicht
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u> Met de ontwikkelaar is een uitgifte 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.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>Het bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld wanneer de uitgifteovereenkomst is getekend.</u> De uitgifteovereenkomst moet zijn getekend voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. De uitgifteovereenkomst wordt naar verwachting begin mei 2020 gesloten.
Beslispunt	
3	Het bestemmingsplan Kop Beurskwartier dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKOPBEURSKWARTI-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKOPBEURSKWARTI-VA01.dgn vast te stellen.
Argumenten	
3.1	<u>Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van Kop Beurskwartier mogelijk, dat een belangrijke bijdrage levert aan het thema gezond stedelijk leven.</u> Het bestemmingsplan Kop Beurskwartier maakt onderdeel uit van de eerste fase van de ontwikkeling van het Stationsgebied. Kop Beurskwartier is één van de laatste projecten binnen deze eerste fase en vormt, in ruimtelijke zin en qua ambities, de opmaat naar de herontwikkeling van het achterliggende Beurskwartier. De ontwikkeling houdt concreet de realisatie van twee multifunctionele torens met een groen uiterlijk in. De torens (met vele daktuinen en daklandschappen) stralen het ter plaatse gewenste duurzame en gezonde stedelijke karakter uit. De visie dat groen in de stad bijdraagt aan een gezondere leefomgeving staat aan de basis van het ontwerp. Door de mix aan functies, waaronder wonen, werken, horeca en sport, draagt de ontwikkeling bij aan een levendig stedelijk milieu.
3.2	<u>Het bestemmingsplan geeft invulling aan de behoefte aan hoogteaccenten in het nieuwe Centrum.</u> Volgens de huidige stedenbouwkundige opvattingen heeft het nieuwe Centrum op een aantal bijzondere plekken en met bijzondere gebouwwontwerpen behoefte aan hoogteaccenten die tegenwicht bieden aan de Rabotoren aan de Croeselaan. Daarbij is een aantal accenten van extra hoge bebouwing (105 m) mogelijk. Deze accenten markeren de bijzondere plekken in het hart van het nieuwe Centrum. De bouwhoogte van 105 m voor toren I (Stefano Boeri Architetti) past binnen dit nieuwe beeld.

Financiën

De initiatiefnemer betaalt leges voor het maken van het bestemmingsplan. De andere gemeentelijke kosten worden verhaald via een uitgifte overeenkomst met de initiatiefnemer. De uitgifteovereenkomst wordt uiterlijk 6 april 2020 gesloten.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit en de verleende omgevingsvergunning gepubliceerd in het Stadsblad, de Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites

www.utrecht.nl/bestemmingsplan en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit en de omgevingsvergunning zes weken lang ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit of de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Raad van State.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 januari 2020 zes weken lang ter inzage gelegen samen met de ontwerp omgevingsvergunning (gecoördineerd). Binnen deze termijn is 1 zienswijze ingediend die volledig ziet op het bouwveiligheidsplan behorend bij de omgevingsvergunning. Uit de eerste (stopgezette) bestemmingsplanprocedure is nog 1 zienswijze tegen het bestemmingsplan overgebleven. In het vaststellingsrapport Kop Beurskwartier is, in hoofdstuk 3, van deze laatste zienswijze een samenvatting opgenomen, gevolgd door de reactie van de gemeente.

Communicatie

De indiener van de zienswijze wordt via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. De zienswijze tegen de omgevingsvergunning wordt beantwoord in de procedure van de omgevingsvergunning en krijgt na verlening van deze vergunning de gemeentelijke reactie. Daarnaast wordt het vaststellingsbesluit samen met de verleende omgevingsvergunning gepubliceerd in het Stadsblad, de Brug, de Staatscourant en op het internet op de websites

www.utrecht.nl/bestemmingsplan en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is voor iedereen raadpleegbaar. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit en de verleende omgevingsvergunning beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Niet-Referendabel

De referendumverordening is niet van toepassing op het raadsvoorstel omdat het een raadsbesluit tot vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan betreft (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Bestemmingsplan Kop Beurskwartier
- Link naar het digitale bestemmingsplan Vaststellingsrapport

Bijlagen informatief

-

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Kop Beurskwartier

Maart 2020

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN NAAM	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>4</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	<i>4</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling.....</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	6
2.1	PROCEDUREEL	6
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	6
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP.....	6
2.3.1	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>6</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>6</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	8
	ZIENSWIJZE 1	8

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Kop Beurskwartier

Het doel van het bestemmingsplan is de realisatie van twee multifunctionele gebouwen (Wonderwoods) met elk één toren. De torens hebben verschillende hoogten van circa 105 en 73 meter. In de torens is onder meer ruimte voor wonen, werken, sport, cultuur en horeca. In de gebouwen komen circa 420 appartementen. De torens met gevel- en daktuinen en daklandschappen, stralen het gewenste duurzame en gezonde stedelijke karakter uit.

Het plangebied is globaal begrensd door het parkeerterrein P1 van het Jaarbeursplein aan de noordzijde, de parkeergarage Croeselaan aan de oostzijde, de aangrenzende bebouwing van de Veemarkt en Croeselaan en parkeerterrein P3 van het Jaarbeursterrein aan de zuidzijde en de Kinepolisbioscoop en Jaarbeurs aan de westzijde.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 28 juni 2019 tot en met donderdag 8 augustus 2019 ter inzage gelegen.

Op 3 oktober 2019 heeft de initiatiefnemer de gemeente verzocht om de coördinatieregeling toe te passen op de inmiddels, op 6 september 2019, ingediende omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan. De initiatiefnemer verzocht daarmee om de in juni 2019 gestarte procedure stop te zetten en het vernieuwde ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen samen met de ontwerp omgevingsvergunning. Omdat de rechtszekerheid geborgd blijft en het totale proces hiermee verkort wordt, is besloten de coördinatieregeling toe te passen en het eerdere bestemmingsplanproces te beëindigen.

Het vernieuwde ontwerpbestemmingsplan is opnieuw ter inzage gelegd van vrijdag 17 januari tot en met donderdag 27 februari 2020. Tijdens deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

In de eerdere (stop gezette) procedure zijn drie zienswijzen tijdig ingediend. Twee van deze zienswijzen zijn op een later moment ingetrokken. De ontwikkelaar is in gesprek getreden met de indieners van de zienswijzen en hebben gezamenlijk een passende oplossing gevonden. De overgebleven zienswijze beschouwen we als prematuur ingediende zienswijze op grond van artikel 3:16 Awb en betrekken we bij de nieuwe bestemmingsplanprocedure. Dit is ook zo gemeld aan de indiener van de zienswijze.

In de nieuwe bestemmingsplanprocedure is 1 nieuwe zienswijze ingediend die gelet op het onderwerp in de kop van de brief betrekking heeft op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De zienswijze ziet wat betreft de inhoud echter alleen op de omgevingsvergunning en dan specifiek inhoudelijk op het bouwveiligheidsplan. Deze zienswijze wordt daarom beantwoord bij de verlening van de omgevingsvergunning. De zienswijze heeft geen effect op de regels of uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en staat daarom niet in dit vaststellingsrapport voor het bestemmingsplan.

Er is dus in totaal 1 zienswijze ingediend die inhoudelijk over het bestemmingsplan gaat en hier in dit vaststellingsrapport wordt beantwoord.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

In de eerdere (stop gezette) procedure zijn drie zienswijzen tijdig ingediend. Twee van deze zienswijzen zijn op een later moment na overleg met de initiatiefnemer, ingetrokken. Deze waren van Greenvoort advocaten namens de huurders van Veemarktplein 42 (restaurant Miyagi and Jones) en van huurders van Veemarktplein 43-44 (restaurant Ruig).

De overgebleven zienswijze beschouwen we als prematuur ingediende zienswijze op grond van artikel 3:16 Awb en betrekken we bij de nieuwe bestemmingsplanprocedure. Dit is ook zo gemeld aan de indiener van de zienswijze.

In de nieuwe bestemmingsplanprocedure is één nieuwe zienswijze ingediend die gelet op het onderwerp in de aanhef van de brief betrekking heeft op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De zienswijze ziet wat betreft de inhoud echter alleen op de omgevingsvergunning en dan specifiek inhoudelijk op het bouwveiligheidsplan. Deze zienswijze wordt daarom beantwoord bij de verlening van de omgevingsvergunning. De zienswijze heeft geen effect op de regels of de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en staat daarom niet in dit vaststellingsrapport voor het bestemmingsplan.

Er is dus in totaal 1 zienswijze ingediend die over het bestemmingsplan gaat.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Voor de eerdere ter inzage legging van 2019 ontvingen we namens de Stichting Stop Luchtverontreiniging, Stichting Klimaat 030 en de Klimaatpartij een zienswijze over de luchtkwaliteit en duurzaamheid.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.3.1 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing paragraaf 4.2 van de toelichting.

In paragraaf 4.2.5 over bereikbaarheid autoverkeer, is de tekst van het ontwerp over het aantal voertuigen die van de Van Zijstweg en de Croeselaan-noord naar de torens en Croeselaangarage rijden aangepast. Het aantal voertuigen is verder onderbouwd in de verkeersanalyse van maart 2020 die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.2.1 Aanpassing bijlage 4 verkeersanalyse november 2019 en toelichting paragraaf 4.2. De verkeersanalyse van november 2019 is aangepast en vervangen door de verkeersanalyse van maart 2020. Dit komt omdat het parkeren op afstand is gewijzigd van de Jaarbeurs naar de Croeselaangarage.

2.3.2.2 Aanpassing bijlage 5 vormvrije m.e.r.-notitie en toelichting paragraaf 5.8. De vormvrije m.e.r.-notitie is geactualiseerd. Dit komt omdat het parkeren op afstand is gewijzigd van de Jaarbeurs naar de Croeselaangarage.

2.3.2.3 Aanpassing bijlage 6 akoestisch onderzoek en toelichting paragraaf 5.3. Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd. Dit komt omdat het parkeren op afstand is gewijzigd van de Jaarbeurs naar de Croeselaangarage.

2.3.2.4 Aanpassing bijlage 9 luchtkwaliteitsonderzoek en toelichting paragraaf 5.6.
Het onderzoek voor luchtkwaliteit is geactualiseerd. Dit komt doordat het parkeren op afstand is gewijzigd van de Jaarbeurs naar de Croeselaangarage.

2.3.2.5 Aanpassing bijlage 10 stikstofdepositieberekeningen en toelichting paragraaf 5.8.
Het onderzoek voor de stikstofdepositieberekeningen is geactualiseerd. Dit komt doordat het parkeren op afstand is gewijzigd van de Jaarbeurs naar de Croeselaangarage.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Stichting Stop Luchtverontreiniging, de Stichting Klimaat 030 en de Klimaatpartij.

1. Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitsberekening gaat uit van 750 extra autoritten en in de mer-memo staat 500. Dit zijn onwaarschijnlijk geringe aantallen gelet op de bouw van 420 woningen, 17.000m² bvo kantoren en 13.250 m² andere diverse functies. Onduidelijk is of andere plannen meegenomen zijn bij de berekening van de verkeersintensiteit op de Croeselaan, Van Zijstweg, Overste den Oudenlaan, Europalaan. Veelzeggend is het feit dat de gemeente de verbreding van de Mandelabrug heeft aangekondigd. Overigens wijst de ervaring uit dat prognoses over de emissies van auto's, bestelauto's en vrachtwagens met een flinke korrel zout genomen moeten worden. Aan de uitkomst van de luchtkwaliteitsberekening moet getwijfeld worden.

Reactie gemeente

Door de initiatiefnemer is een aangepaste vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 4 bij toelichting). Daarin is opgenomen dat het verkeer dat via de Croeselaan-noord naar Wonderwoods rijdt, met 750 voertuigen zal toenemen. Het parkeren op afstand is gewijzigd van het Jaarbeursterrein naar de Croeselaangarage. Het verkeer dat via de Croeselaan-noord naar de Croeselaangarage rijdt voor het parkeren op afstand, neemt met 1050 voertuigen toe. De aantallen autoritten die verschilden, zijn nu juist opgenomen. Dit aantal is eveneens opgenomen in paragraaf 4.2.5 van de toelichting. De door de indiener van de zienswijze geconstateerde verschillen ten aanzien van de verkeersgeneratie zijn daarmee weg.

Zoals is vermeld in de plantoelichting, heeft het project Kop Beurskwartier duurzame ambities, zodat het eigen autogebruik niet gestimuleerd wordt. Mede vanwege de gunstige ligging nabij het station, zetten we in op het optimaal gebruiken van het openbaar vervoer en het langzaam verkeer (fietsen en lopen). Het aantal autoritten is daardoor ook laag. Bovendien is rekening gehouden met het Mobiliteitsplan voor Wonderwoods. Met het Mobiliteitsplan geeft Wonderwoods inzicht in het gebruik van deelauto's en deelfietsen. Een bewoner of bezoeker kan een mobiliteitsbundel afsluiten en zo gebruik maken van een deelvloot van auto's en fietsen. Op deze manier kan het aantal auto's en bewegingen laag worden gehouden.

Voor het bepalen van de verkeersintensiteiten wordt in het gebied gebruik gemaakt van het verkeersmodel VRU3.4, het vastgestelde verkeersmodel van de gemeente Utrecht. Hiervan is het prognosejaar 2030 gebruikt, toegespitst op Wonderwoods. We hanteren afwijkende parkeernormen van het CROW, vanwege specifieke bereikbaarheidsfactoren van dit gebied. Dit staat in paragraaf 4.2 van de toelichting verder beschreven. Dezelfde afwijkingen zijn toegepast op de factoren voor de ritgeneratie die het CROW hanteert voor bovengenoemde functies. Het verkeer dat niet in het plangebied in de parkeerkelder parkeert, parkeert of in de Croeselaangarage of op afstand aan de rand van de stad op een P+R.

Anders dan de indiener van de zienswijze lijkt te suggereren, bestaat er geen verband tussen de verbreding van de Mandelabrug en een eventueel te verwachten verkeerstoename. De brug passen we aan omdat er in de huidige situatie geen ruimte is

voor de busbaan. Op de Mandelabrug komen twee vrijliggende rijstroken voor de busbaan en twee rijstroken voor auto's. De brug wordt zo aangepast dat de fietsers aan de buitenzijde van de verbrede brug kunnen fietsen. Met de verbreding wordt niet beoogd meer ruimte te bieden aan het autoverkeer.

Verder vraagt de indiener van de zienswijze zich af in hoeverre plannen in de omgeving zijn meegenomen voor de verkeersintensiteit. In bijlage 4 (verkeersanalyse) van de toelichting is dit toegelicht. Hier staat dat alle vaststaande ontwikkelingen in het verkeersmodel VRU 3.4 zijn meegenomen. Dit betreft ook de ontwikkeling van het Amrath hotel en recente ontwikkelingen als Beurskwartier, Lombokplein en de Merwedekanaalzone.

2. Duurzaamheid

Uit de toelichting en mer-memo blijkt niet uit een energie- of CO2 berekening dat er sprake is van duurzaamheid. Voor de zonnepanelen en warmtepompen staat slechts dat er een overleg gaande is of dat het wordt onderzocht. Verder komen er bomen en struiken, maar in welke mate die door CO2 opname compensatie bieden voor de uitstoot van CO2 is niet gemeld en kennelijk niet berekend. Bij toekomstige zomers kost het heel wat water en energie om te pompen om al het groen te bewateren.

Reactie gemeente

De gemeente stelt voorop dat in hoofdstuk 4, hoofdstuk 5 en in paragraaf 5.15 uitgebreid wordt ingegaan op het aspect duurzaamheid. Het gaat onder meer over energie, circulair bouwen, lucht, groen, klimaatadaptie en diervriendelijk bouwen. De torens hebben bijvoorbeeld daktuinen en daklandschappen, waarmee een gewenst duurzaam en gezond stedelijk karakter wordt gecreëerd. De visie dat groen in de stad bijdraagt aan een gezonde leefomgeving staat aan de basis van dit plan.

In hoofdstuk 5.6 wordt het aspect luchtkwaliteit toegelicht. Daar is aangegeven dat de concentratie bij alle stoffen binnen de vastgestelde grenswaarden blijft. Door het realiseren van daktuinen, groene wanden en groene balkons en het daarbij aanbrengen van bomen en struiken wordt er CO2 geabsorbeerd en zuurstof geproduceerd. De daktuinen, groene wanden en groene balkons hebben een positief effect op de luchtkwaliteit.

Zonnepanelen en warmtepomp

Op 29 april 2019 is door de gemeente een akkoord gegeven op het definitieve energieconcept voor Wonderwoods. In totaal worden 1009 GVO certificaten aangeschaft voor de twee torens van Wonderwoods. Op basis van de EPC normering op grond van het Bouwbesluit moeten er 400 zonnepanelen komen. Het aantal ingekochte zonnepanelen is 2800 en zit daarmee ruim boven de vereiste 400 stuks. Het Bouwbesluit 2012 verplicht niet dat deze zonnepanelen op het eigen gebouw worden geplaatst. Om plaatsing elders te verzekeren, is een overeenkomst gesloten. Voor zover de indiener van de zienswijze meent dat ten onrechte niet in het bestemmingsplan zou zijn geborgd dat de zonnepanelen zullen worden geplaatst, wijst de gemeente op het feit dat afdeling 5.1 Bouwbesluit 2012 een uitputtende regeling kent over energiezuinigheid, zodat geen ruimte bestaat om in een bestemmingsplan op dat punt een nadere regeling op te nemen. De warmtepomp en WKO installatie worden aangesloten op het warmtenet. Op deze manier kan warmte met andere gebouwen gedeeld worden. Voor de WKO-installatie is een aparte omgevingsvergunning aangevraagd. Nu niet op voorhand is uitgesloten dat deze vergunning wordt verleend, is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Water en groen

Voor de opbouw van de groene daken wordt gebruik gemaakt van een retentiedak. Het dak wordt hierdoor een waterberging. De beplanting op en aan de gebouwen heeft veel water nodig. In de kelder komt een hemelwaterreservoir voor het opvangen van extra hemelwater. De ambitie is nul waterverlies. Het regenwater wordt niet aangesloten op het riool en wordt hergebruikt voor de beplanting op en aan het gebouw. Hiermee draagt Wonderwoods bij aan de vermindering van de waterproblemen van de stad. Het vele groen van Wonderwoods draagt bij aan een CO2 opname compensatie en de vermindering van hittestress. In artikel 3.8 van de regels is voor de groenvoorzieningen een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Gelet op alle bovenstaande argumenten is het gebouw veel duurzamer dan de bestaande, wettelijke eisen. Duurzaamheid voldoet dan ook aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Het aantal autoritten is nu in alle documenten hetzelfde. Hierop passen we paragraaf 4.2 van de toelichting aan en de bijbehorende onderzoeken. De zienswijze heeft verder niet tot andere inzichten geleid. Voor het overige is de zienswijze ongegrond en er is geen verdere aanpassing van het bestemmingsplan nodig.