

raadsbesluit



Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO

Kenmerk 13.049161

Vergadering Raad

Vergaderdatum 31 oktober 2013

Jaargang en nummer 2013 – 104

Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne

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 De zienswijze van reclamant 2, van reclamant 4, onderdeel 1, 4, 6 en 7, en van reclamant 5, onderdeel 1 en 3, gegrond te verklaren en de overige onderdelen van de zienswijzen van reclamant 4 en 5 en de zienswijzen van de reclamanten 1 en 3 ongegrond te verklaren.
- 3 Het bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne (inclusief ondergrond als vervat in NL.IMRO.0344.BPNWHOOGCATHARIJNE-0401.gml) vast te stellen, met in acht neming van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die voortvloeien uit het gestelde onder beslispunt 1.

* 4
* 5

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ... 31 OKT 2013

De griffier,

De burgemeester,

* 4 Besluit aan het bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne de volgende bepaling in artikel 3.1 onder k toe te voegen:

- ❖ ter plaatse van de aanduiding 'water' dienen in het gebouw minimaal 3 transparante vloerdelen met een minimaal gezamenlijk oppervlak van 250 m² gerealiseerd te worden zodat het water in het dagelijks gebruik zichtbaar is.

Besluit

in het bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne (Jaarstukken 2013, nr 104) de tekst opgenomen bij artikel 3, lid 1, onderdeel f te vervangen door de volgende tekst:

* 5 "f. de maatschappelijke voorziening te allen tijde goed zichtbaar en bereikbaar dient te zijn, direct gelegen aan een voetgangersroute."

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	13.049161
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 104



Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne

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 De zienswijze van reclamant 2, van reclamant 4, onderdeel 1, 4, 6 en 7, en van reclamant 5, onderdeel 1 en 3, gegrond te verklaren en de overige onderdelen van de zienswijzen van reclamant 4 en 5 en de zienswijzen van de reclamanten 1 en 3 ongegrond te verklaren.
- 3 Het bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne (inclusief ondergrond als vervat in NL.IMRO.0344.BPNWHOOGCATHARIJNE-0401.gml) vast te stellen, met in acht neming van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die voortvloeien uit het gestelde onder beslispunt 1.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.R. Schurink

Mr. A. Wolfson

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

Wethouder zegt toe:

1. Pax Christi en HC te verzoeken om tussen commissie en raadsbehandeling met elkaar te zoeken naar een oplossing in de kwestie zichtbaarheid/bereikbaarheid stiltecentrum. De gemeente zal daarbij een bemiddelende rol spelen. Het college zal de raad over het resultaat informeren.
 2. Commissie kort na het herfstreces te informeren over de voorwaarden voor het realiseren van 800 fietsplekken onder het entreegebouw.
 3. Bij een werkbezoek aan de POS inzicht te geven in het management m.b.t. het voorkomen van overlast van omwonenden.
 4. Voor raadsbehandeling inzicht te geven in de contractbepalingen met betrekking tot de zogenaamde gaten in de vloer.
- Fracties wachten voor een definitief standpunt de beantwoording van de toezeggingen af.

voorstel aan de raad

Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO

Kenmerk 13.049161

Vergadering Raad

Vergaderdatum 31 oktober 2013

Jaargang en nummer 2013 – 104



Amendering wordt overwogen m.b.t. de zogenaamde gaten in de vloer.
Bespreekpunt is de kwestie zichtbaarheid/bereikbaarheid stiltecentrum Pax Christi
datum: 08 okt 2013

status: **B**

samenvatting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	13.049161
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 104



Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne

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 De zienswijze van reclamant 2, van reclamant 4, onderdeel 1, 4, 6 en 7, en van reclamant 5, onderdeel 1 en 3, gegrond te verklaren en de overige onderdelen van de zienswijzen van reclamant 4 en 5 en de zienswijzen van de reclamanten 1 en 3 ongegrond te verklaren.
 - 3 Het bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne (inclusief ondergrond als vervat in NL.IMRO.0344.BPNWHOOGCATHARIJNE-0401.gml) vast te stellen, met in acht neming van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die voortvloeien uit het gestelde onder beslispunt 1.
-

Argumenten

- 1.1 Het vaststellingsrapport bevat de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop, alsmede een overzicht van de ambtshalve wijzigingen
- 2.1 De zienswijze van reclamant 2, reclamant 4 (onderdeel 1, 4, 6 en 7) en reclamant 5 (onderdeel 1, 3 en 8) hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.
- 3.1 De zienswijzen en ambtshalve verbeteringen leiden tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.
- 3.2 De bij het besluit betrokken belangen zijn in de toelichting en in het vaststellingsrapport inzichtelijk gemaakt voor een goede afweging.
- 3.3 De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd via de BOO Vredenburg, BOO Radboud, POK OVT en grondexploitatie Stationsgebied.

Kanttekeningen

- 2.1 Het feit dat het dossier van het ontwerpbestemmingsplan niet helemaal volledig ter inzage is gelegd, vormt procedureel een risico.

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	13.049161
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 104



Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne

Context

Met het vaststellen van het Structuurplan Stationsgebied in 2006 door de gemeenteraad beschikt Utrecht over het planologische kader om het Utrechtse Stationsgebied te kunnen herontwikkelen. De integrale 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 belangrijk onderdeel hiervan is de renovatie en ontwikkeling van Nieuw Hoog Catharijne en het Stationsplein Oost.

De verdere uitwerking van het structuurplan in de directe omgeving van het plangebied heeft plaatsgevonden met de vaststelling van een aantal bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan Catharijnesingel dat op 3 juni 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld is de integrale herontwikkeling van realisatie van de Catharijnesingel mogelijk gemaakt. Direct ten westen van het plangebied is op 29 juni 2010 het bestemmingsplan Stads Kantoor – OV-terminal vastgesteld waardoor de realisatie van het nieuwe stads Kantoor en de OV-terminal met de aanliggende pleinen mogelijk is gemaakt. Direct ten oosten van het plangebied ligt het op 19 januari 2012 vastgestelde bestemmingsplan Entreegebouw dat ervoor zorgt dat winkels, horecagelegenheden, kantoorruimten, 60 woningen en een nieuwe parkeergarage gerealiseerd kunnen worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is de concrete publiekrechtelijke uitwerking van de ontwikkelingsrichting volgend uit het Structuurplan en de afspraken in de bilaterale ontwikkel-/projectovereenkomst Vredenburg e.o. (2006) (BOO Vredenburg) en de bilaterale ontwikkel-/projectovereenkomst Radboud (2008) (BOO Radboud). De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de beoogde herontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken en behelst de volgende onderdelen:

1. de realisatie van de Catharijneknoop (de overbouwing van de nieuwe Catharijnesingel), bestaande uit de Stadskamer, het Poortgebouw en het Bruggebouw;
2. de renovatie van de drie 'Kwartieren' (Gilden-, Radboud- en Godebaldkwartier) en het Moreelse Park;
3. de realisatie van het voorzetgebouw aan de westzijde van Nieuw Hoog Catharijne als verbinding van Nieuw Hoog Catharijne met het Stationsplein Oost;

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	13.049161
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 104



4. de realisatie van Stationsplein Oost als nieuw plein en verbinding tussen Nieuw Hoog Catharijne en het station.

Nieuw Hoog Catharijne wordt globaal ontwikkeld tussen het huidige Stationsplein aan de westzijde en het Entreegebouw aan de oostzijde. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het Smakkelaarsveld en aan de zuidzijde door het Moreelsepark. Het plangebied bestaat uit het Gildenkwartier, Radboudkwartier, Godebaldkwartier, de overbouwing over de Catharijnesingel en een deel van het Stationsplein Oost.

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de coördinatieverordening van de gemeente Utrecht maken het mogelijk diverse samenhangende procedures in één procedure te doorlopen. In deze zaak betekent dit de combinatie van de procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning en de terinzagelegging hebben tegelijkertijd plaatsgevonden. De omgevingsvergunning betreft de bouwaanvraag (HZ_WABO-12-04454) ten behoeve van het veranderen en vergroten van het winkelcentrum Hoog Catharijne en het bouwen van een hotel boven de toekomstige Catharijnesingel.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan is de gemeente verplicht om belanghebbende instanties te betrekken. Nu er geen provinciale belangen aan de orde zijn is de provincie van het bestemmingsplan op de hoogte gesteld. De wijkraad Binnenstad en het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) zijn om een reactie gevraagd en hebben respectievelijk d.d. 18 juni 2012 en d.d. 23 augustus 2012 aangegeven in te kunnen stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Het vaststellingsrapport bevat de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop, alsmede een overzicht van de ambtshalve wijzigingen

In het vaststellingsrapport wordt een uitgebreide reactie gegeven op de verschillende onderdelen van de ingediende zienswijzen. De zienswijzen richten zich niet tegen de herontwikkeling van het Stationsplein Oost, maar wel tegen de integrale herontwikkeling van Nieuw Hoog Catharijne.

Reclamanten vrezen door toedoen van de herontwikkelingsmogelijkheden voor negatieve effecten op gebied van leefbaarheid, veiligheid en bedrijfsvoering in Nieuw Hoog Catharijne.

Ambtshalve wijziging worden de volgende aanpassingen doorgevoerd in het

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	13.049161
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 104



bestemmingsplan:

Toelichting

– In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de tekst in paragraaf 4.3.1.1 over de transparantie van de vloer van de Stadskamer verduidelijkt met uitleg over het proces en de uitwerking van de transparantie in het definitief ontwerp.

Vanuit de raadscommissie is gevraagd in het bestemmingsplan te regelen dat de glazen vloer alleen met behoud van de lichtdoorlating gebruikt mag worden. Een dergelijke regeling staat echter op gespannen voet met de wet. Om de openheid van de vloer toch veilig te stellen is hierover een bepaling in het uitgifte-contract opgenomen.

– In de juridische plantoelichting is een passage opgenomen over de toepassing van de Nota Stallen en parkeren. Sinds de vaststelling van deze nota wordt doorgaans in bestemmingsplannen een algemene regel ten aanzien van parkeren opgenomen. Echter, in casu is realisatie van voldoende parkeergelegenheid reeds gewaarborgd met het vaststellen van het bestemmingsplan Entreegebouw. Bij het bepalen van de noodzakelijke capaciteit van de (nieuwe) parkeergarage onder het Entreegebouw/Vredenburgplein (buiten plangebied bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne) is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de gehele herontwikkeling van Hoog Catharijne.

Regels

– Bij uitwerking van het DO Stationsplein Oost is gebleken dat de hoogte van de overbouw geen 35 bedraagt, maar 37 meter. Dit is aangepast in de regels 5.2.2. onder f. en 3.2.2. onder f.

– In de regels bleek onduidelijkheid te bestaan over het toestaan voor horeca categorie A en winkelondersteunende horeca in de centrubestemming. Omwille van de duidelijkheid wordt in artikel 3.1, onder a, van de regels van het bestemmingsplan, '(winkelondersteunende) horeca' vervangen door: winkelondersteunende horeca, horeca in de categorie B t/m D2 tot een maximum van 7610 m2 vvo en is de noot met de begrenzing van de omvang van de horeca geschrapt.

Verbeelding

– De lijn op de verbeelding die de functieaanduiding 'horeca uitgesloten' en 'kantoor' begrensd bleek ter plaatse van het Gildenkwartier niet juist te zijn. Deze lijn is aangepast.

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	13.049161
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 104



2.1 De zienswijze van reclamant 2, reclamant 4 (onderdeel 1, 4, 6 en 7) en reclamant 5 (onderdeel 1, 3 en 8) hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

De zienswijze van reclamant 2 leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- in paragraaf 4.3.2. van de toelichting een passage over de maatschappelijke voorziening IKV Pax Christi worden toegevoegd;
- in paragraaf 7.4 van de toelichting een passage worden opgenomen over de maatschappelijke voorziening;
- artikel 3.1. onder a worden aangevuld met een bepaling over oppervlakte (925 m2), en onder f een bepaling over zichtbaarheid en bereikbaarheid worden toegevoegd.

De zienswijzen van reclamant 4 en 5 leiden tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- in paragraaf 4.4.1 van de toelichting de passage over het faseringsplan verwijderd worden en een zinsnede worden toegevoegd dat er maandelijks afstemmingsoverleg plaatsvindt met de partners in het Stationsgebied;
- in de bijlage behorende bij de toelichting worden alle rapportages in het kader van het MER Stationsgebied (waaronder o.a. de 1e actualisatie aanvullend MER (Arcadis, d.d. 20 februari 2013) toegevoegd. De tekst in de toelichting zal hierop worden aangepast;
- de tekst in de toelichting zal voor het aspect externe veiligheid integraal aangepast worden. In de bijlage behorende bij de toelichting worden alle externe veiligheidsrapportages toegevoegd (Ontwikkeling Stationsgebied Utrecht Verantwoording groepsrisico Stationsgebied, Oranjewoud, augustus 2012 en Berekeningen Externe Veiligheid);
- in de bijlage behorende bij de toelichting wordt de risico-inventarisatie planschade, Oranjewoud, november 2010 toegevoegd;
- in artikel 3.1.a. zal aan het begrip maatschappelijke voorzieningen worden toegevoegd 'niet geluidgevoelig';
- in de bijlage behorende bij de toelichting wordt de Simulatiestudie Nieuw Hoog Catharijne (d.d. 21 juni 2013) toegevoegd, waarbij tevens in paragraaf 4.4.1. een beknopte passage hierover wordt toegevoegd.

3.1 De zienswijzen en ambtshalve verbeteringen leiden tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Deze gewijzigde vaststelling heeft geen betrekking op de concrete herontwikkeling van Nieuw Hoog Catharijne, maar dient ter onderbouwing en aanscherping van het bestemmingsplan.

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	13.049161
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 104



3.2 *De bij het besluit betrokken belangen zijn in de toelichting en in het vaststellingsrapport inzichtelijk gemaakt voor een goede afweging.*

In de toelichting en in het vaststellingsrapport zijn de betrokken belangen afgewogen.

3.3 *De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd via de BOO Vredenburg, BOO Radboud, POK OVT en grondexploitatie Stationsgebied.*

De economische uitvoerbaarheid van het plan voor zover dat betrekking heeft op de herontwikkeling van Nieuw Hoog Catharijne is gewaarborgd via BOO Vredenburg en BOO Radboud. Met alle private en publieke investeringen van Stationsplein oost e.o. is een bedrag van ruim 200 miljoen euro gemoeid. Het gemeentelijk investeringsvolume daarvan is 80 miljoen euro. Stationsplein oost is een onderdeel van de grondexploitatie Stationsgebied. Binnen deze GREX is voor Stationsplein oost een business case opgesteld. Stationsplein oost kent een sluitende business case. Van het gemeentelijk investeringsvolume ad 80 miljoen euro, wordt ruim 80% door derden (Corio, ProRail, BRU, NS) gefinancierd. De gemeentelijke bijdrage betreft voornamelijk middelen voor het fietsparkeren.

Het risico op planschade voor de integrale ontwikkeling van Hoog Catharijne is onderzocht en wordt klein geacht. Dekking van eventuele planschade is door de POS gereserveerd in de begroting.

Het ligt in de lijn der verwachting dat op de herontwikkeling van Nieuw Hoog Catharijne een positief rendement gehaald kan worden, waarbij de initiatiefnemer in staat geacht mag worden het project te realiseren. Daarbij is het van belang dat de gronden waar de nieuwe ontwikkelingen plaats vinden in erfpacht zijn van en gedeeltelijk nog in erfpacht zullen worden gegeven aan de initiatiefnemer Hoog Catharijne BV. Hoog Catharijne BV is thans reeds eigenaar van het gebied Hoog Catharijne, dat op grond van het bestemmingsplan wordt herontwikkeld. Hoog Catharijne BV zal ook na de voorziene aanpassingen van het gebied Hoog Catharijne eigenaar blijven.

Gezien vorenstaande is het bestemmingsplan derhalve uitvoerbaar.

Kanttekeningen

2.1 *Het feit dat het dossier van het ontwerpbestemmingsplan niet helemaal volledig ter inzage is gelegd, vormt procedureel een risico.*

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht moeten alle stukken die

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	13.049161
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 104



Gemeente Utrecht

redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage worden gelegd. Reclamanten hebben erop gewezen dat aan dit vormvoorschrift niet voldaan is. In het vaststellingrapport is uitgebreid nagegaan of, gezien de aard van het verzuim en het belang van reclamant, herstel van het verzuim nodig is. Daarbij is aansluiting gezocht bij de jurisprudentie. Geconcludeerd wordt dat er enerzijds geen verzuim is, namelijk daar waar het gaat om stukken die niet nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp of stukken die eerst na de terinzagelegging beschikbaar waren en anderzijds dat reclamanten door het ontbreken van de stukken niet gehinderd zijn om het ontwerpbestemmingsplan in het licht van hun belangen te beoordelen.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling zorgdragen voor de verdere afhandeling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling wordt de omgevingsvergunning verleend. Daarna zal vaststellingsbesluit over het bestemmingsplan en het daarmee gecoördineerde besluit over de omgevingsvergunning worden bekendgemaakt en zal het bestemmingsplan, de aanverwante vergunning en raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan tegen het besluit tot 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 een half jaar na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- – bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne (bestaande uit toelichting (inclusief bijlagen)
- regels en verbeelding): uitsluitend digitaal;

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling Gebieden en Projecten en Juridische Zaken RO
Kenmerk	13.049161
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 104



- – vaststellingsrapport bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne;
- – lijst reclamanten (vertrouwelijk).

Eerdere besluitvorming

Vaststelling Masterplan Stationsgebied;

Vaststelling Structuurplan Stationsgebied;

BOO Vredenburg BOO Radboud;

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne met
aanverwante besluiten.

Diverse bestemmingsplannen voor deelgebieden, zoals Entreegebouw (2012),
Stadskantoor en OV-terminal (2010) en Catharijnesingel (2010)