

Strekt ter vervanging

voorstel aan de raad



Gemeente Utrecht

Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk REO 13.056974
Vergadering Raad
Vergaderdatum 31 oktober 2013
Jaargang en nummer 2013 - 105

Vaststelling bestemmingsplan Van Sijpesteijkade Westflank Noord – HOV, Stationsgebied

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

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen wijzigingen aan te brengen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- 2 De ambtshalve wijzigingen uit het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Van Sijpesteijkade, Westflank Noord-HOV, Stationsgebied dat is vastgelegd in het digitale GML-bestand NL.IMRO.0344.BPVSJJPWESTHOVSTAT- 0401, met ondergrond NL.IMRO.0344.BPVSJJPWESTHOVSTAT- 0401 gewijzigd vast te stellen.
- 5 In te stemmen met het opnemen van de mogelijkheid voor een wijzigingsbevoegdheid, uitsluitend voor het programma aan de Van Sijpesteijkade inclusief een voorhangprocedure aan de raad.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

Ds. M.R. Schurink

De burgemeester,

Mr. A. Wolfsen

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

Wethouder zegt toe:

- 1.de in artikel 3.7. opgenomen wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te halen.
 - 2.in een vervolgbrief op de brief van 10 september 2013 de door het college overgenomen Motie 27 nader te duiden.
 - 3.de raad voor de raadsbehandeling een brief te sturen over de inzet van het college om een 24-uurs-openstelling van het Forum te realiseren.
- Aantal fracties wacht de beantwoording van de toezeggingen af. Bespreekpunten

Strekt ter vervanging

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.056974
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 105



Gemeente Utrecht

zijn vooral de uitvoerbaarheid van het plan en de toegankelijkheid van het Forum.
datum: 08 okt 2013

status: B

samenvatting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.056974
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 105

Vaststelling bestemmingsplan Van Sijpesteijkade Westflank Noord – HOV, Stationsgebied

Raadsvoorstel:

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen wijzigingen aan te brengen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- 2 De ambtshalve wijzigingen uit het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Van Sijpesteijkade, Westflank Noord–HOV, Stationsgebied dat is vastgelegd in het digitale GML-bestand NL.IMRO.0344.BPVSIJPWESTHOVSTAT- 0401, met ondergrond NL.IMRO.0344.BPVSIJPWESTHOVSTAT- 0401 gewijzigd vast te stellen.
- 5 In te stemmen met het opnemen van de mogelijkheid voor een wijzigingsbevoegdheid, uitsluitend voor het programma aan de Van Sijpesteijkade inclusief een voorhangprocedure aan de raad.

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van regels of plankaart van het bestemmingsplan
- 2.1 Ter verbetering van het plan zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
- 3.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.
- 4.1 De aanpassingen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
- 4.2 Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.
- 5.1 Wijziging van programma vindt alleen plaats na een afdoende onderbouwing.
- 5.2 De voorhangprocedure heeft mogelijkheid voorstel te behandelen in de raad

Kanttekeningen

- 1.1 De zienswijzen hebben uitsluitend geleid tot geleid tot aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan.

samenvatting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.056974
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 - 105

- 2.1 De ambtelijke wijziging met betrekking tot de regels (art 3.3 nadere eisen) leidt tot een gewijzigde vaststelling.
- 4.1 De definitieve overeenkomst met NS en POUHL nog niet gesloten.

toelichting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.056974
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 105

Vaststelling bestemmingsplan Van Sijpesteijkade Westflank Noord – HOV, Stationsgebied

Context

Ambities Masterplan en Structuurplan

Westflank Noord maakt onderdeel uit van de ambitie om een aantrekkelijk centraal stedelijk gebied te creëren aan de westzijde van het station. Met de transformatie van de achteraf gelegen spoorzone naar een hoogstedelijk gebied met bijbehorende dichtheden krijgt het gebied opnieuw betekenis. Het Stadskantoor zet al de toon: dit gebouw heeft een robuust en sculpturaal karakter. In het stedenbouwkundig onderzoek naar de compositie van de nieuwe kantoren en woningen wordt nadrukkelijk gestreefd naar een directe samenhang met het stadskantoor. Daarbij is de hoogtekaart zoals die in het structuurplan is vastgelegd als uitgangspunt gehanteerd.

Er zijn twee aanpassingen ten opzichte van het Masterplan en het Structuurplan. In de vergadering van 30 mei 2013 stemde u hiermee in (raadsvoorstel aanpassing Masterplan, onderdeel Westflank noord, 2013, nr 47).

Het plan bestaat uit meerdere onderdelen waaronder de vastgoedontwikkeling Westflank Noord (ontwikkeling van een gemengd gebied met woningen, kantoren en voorzieningen), de HOV-baan, en de herinrichting van de Van Sijpesteijkade. Zie voor een uitgebreide beschrijving, het bestemmingsplan en het raadsvoorstel 2013, nr 47 en de notitie bij de commissiebrief d.d. 19 maart 2013.

Doel van het bestemmingsplan

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is om de hierboven beschreven nieuwe ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken. Met het verstrekken van de meegecoördineerde omgevingsvergunning kan worden gestart met de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het HOV viaduct, de kademuur aan de Van Sijpesteijkade en de constructie voor de opgang van de nood- en hulpdiensten.

De gemeente Utrecht en NS Vastgoed B.V. (NS Stations) werken nauw samen aan de ontwikkeling van het Stationsgebied. De eerste fase is met de bouw van het Stadskantoor Utrecht en de bouw van de Openbaar Vervoer Terminal in 2011 gestart. Opgave nu is om de overige deelgebieden binnen de Westflank tot ontwikkeling te brengen.

Gezien de onlosmakelijke verbondenheid van de ontwikkeling van Westflank Noord en de HOV baan en de inrichting van de Van Sijpesteijkade, is het gewenst de voorziene ontwikkelingen in dit gebied in één bestemmingsplan te regelen. Daar

toelichting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.056974
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 - 105

komt bij dat er met name op de ontwikkeling van de HOV-baan ook tijdsdruk ligt.

NS Stations en de gemeente Utrecht hebben intensief gewerkt om te komen tot een gedragen plan voor dit gebied. Om dat plan te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast is er een omgevingsvergunning aangevraagd en meegecoördineerd voor de bouw van de brug voor de HOV-baan, de kade voor de Leidsche Rijn en de constructie voor nood- en hulpdiensten en bereikbaarheid van de verkeerleidings (VL) post.

Participatie

Tijdens een inloopbijeenkomst op 15 juli jongstleden hebben omwonenden en andere betrokkenen de gelegenheid gekregen om vragen te stellen over het bestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 27 juni 2013 zes weken ter inzage gelegen. Om de planning te kunnen halen was het noodzakelijk het gedeeltelijk tijdens de zomervakantie ter inzage te leggen. Conform richtlijnen afgesproken met de raad daaromtrent heeft het plan 3 weken voor en 3 weken tijdens het zomerreces ter inzage gelegen. Daarbij zijn ook de meegecoördineerde besluiten (ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp besluit hogere waarden) ter inzage gelegd. In deze periode zijn zes zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat, van een gemeentelijke reactie voorzien en gebundeld in een vaststellingsrapport. De zienswijzen geven aanleiding om de toelichting op het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Daarnaast wordt er een ambtelijke wijziging voorgesteld in de regels. Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Coördinatie

Artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening maken het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. Dat wil zeggen dat de voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten tegelijk worden behandeld. De aanvrager heeft op grond van de coördinatieverordening verzocht om naast het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan ook de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en kappen gecoördineerd te behandelen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van regels of plankkaart van het bestemmingsplan

Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid in op de ingediende zienswijzen. Naar

toelichting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.056974
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 - 105

aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld de toelichting van het bestemmingsplan op enkele punten te verduidelijken. Zo is ter verduidelijking een kaartje met de verkeersstructuur in het gebied opgenomen (routing en bereikbaarheid, capaciteit en breedte van de wegen), worden de gehanteerde parkeernormen nader toegelicht en is de Ontwikkelvisie Lombokplein e.o. toegevoegd, aangezien dit document vastgesteld beleid betreft. Een en ander wordt nader toegelicht in het vaststellingsrapport.

2.1 Ter verbetering van het plan zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Op basis van het trillingsonderzoek, dat in het kader van het bestemmingsplan is verricht, kan het noodzakelijk zijn dat bij de verlening van de omgevingsvergunning nadere bouwkundige eisen kunnen worden gesteld ter voorkoming van trillingshinder voor de nieuwbouw.

In artikel 3.3 zal daarom worden opgenomen dat omtrent trillingshinder nadere eisen kunnen worden gesteld bij de verlening van de omgevingsvergunning. Hoewel de toevoeging hiervan aan de regels slechts één woord betreft, leidt dit toch tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan omdat deze wijziging betrekking heeft op het juridische deel van het bestemmingsplan (de regels). In het vaststellingsrapport wordt deze wijziging nader uitgelegd. In de plantoelichting zijn nog enkele ondergeschikte redactionele wijzigingen en aanpassingen aangebracht ter verduidelijking van het plan.

3.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.

De financiële afdracht betreffende het kantoorprogramma van NS Stations aan de gemeente is vastgelegd in de bilaterale ontwikkel overeenkomst (BOO) en heeft betrekking op de exploitatiebijdrage vanuit NS Stations in het kader van het kostenverhaal. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, de bilaterale projectontwikkelings overeenkomst (BPO) voor Fase 2 en 3. De kosten die gemoeid zijn met de aanleg van het HOV viaduct en de inrichting van de openbare ruimte van de Sijpesteijnkade komen voor rekening van de grondexploitatie Stationsgebied. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee zeker gesteld.

Gezien bovenstaande is op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vereist.

4.1 De aanpassingen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Omdat de wijzigingen onder beslispoint 2 betrekking hebben op de regels van het bestemmingsplan wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

toelichting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.056974
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 105

4.2 *Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.*

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd door een vaststellingsovereenkomst met de ontwikkelende partij (NS) voor de vastgoedontwikkeling en budgetten bouw- en woonrijp maken in de grondexploitatie Stationsgebied.

5.1 *Wijziging van programma vindt alleen plaats na een afdoende onderbouwing.*

Indien woningbouw op de Van Sijpesteijkade niet mogelijk blijkt als gevolg van milieutechnische aspecten of economische haalbaarheid is het college bevoegd om de functie Woningbouw om te zetten naar de functie Hotel. De gewenste levendige invulling en 24 uur dynamiek op deze locatie is daarmee geborgd. De wijzigingsbevoegdheid geldt expliciet niet voor een omzetting van de functie Woningbouw naar functie Kantoren.

Voordat de wijzigingsbevoegdheid en de voorhangprocedure zal plaatsvinden dient de ontwikkelaar een onderbouwing voor de voorgestelde wijziging te leveren. Op basis hiervan zal een controle plaatsvinden op meerdere aspecten, waaronder:

- a) ontwikkelende partij moet afdoende hebben aangetoond dat woningbouw op deze locatie milieutechnisch of economisch niet haalbaar is; en
- b) de gewijzigde ontwikkeling wordt getoetst aan beschikbare beleids- en marktruimte voor hotels.

5.2 *De voorhangprocedure heeft mogelijkheid voorstel te behandelen in de raad*

Het college zal het gewijzigde voorstel met behulp van een voorrangprocedure voorleggen aan de raad. Hiermee kunnen wensen en bedenkingen worden ingebracht zodat de raad zeggenschap houdt over de definitieve invulling van het gebied.

Kanttekeningen

1.1 *De zienswijzen hebben uitsluitend geleid tot geleid tot aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan.*

De zienswijzen van omwonenden hebben geleid tot een aantal verduidelijkingen in de toelichting op het bestemmingsplan. Hiermee zijn echter niet alle bezwaren weggenomen aangezien het persoonlijk belang soms ondergeschikt is aan het algemeen belang.

2.1 *De ambtelijke wijziging met betrekking tot de regels (art 3.3 nadere eisen) leidt tot een gewijzigde vaststelling.*

toelichting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.056974
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 105

De ambtelijke wijziging is noodzakelijk ter verbetering van het bestemmingsplan e.e.a. wordt toegelicht in het vaststellingsrapport.

4.1 *De definitieve overeenkomst met NS en POUHL nog niet gesloten.*

De definitieve overeenkomst met de NS stations is nog niet gesloten, verwacht wordt dat uiterlijk medio september 2013 een akkoord wordt bereikt.

Daarnaast dient er nog definitief overeenstemming met de Projectorganisatie Uithoflijn (POUHL) POUHL te worden bereikt over de inpassingskosten van de Uithoflijn in het Stationsgebied. Verwacht wordt dat dit besluit medio september 2013 kan worden genomen. Met de huidige stand van zaken past de integrale ontwikkeling binnen de kaders van de grondexploitatie.

Uitvoering

Planning

Het uiterlijk op 1 januari 2016 met bussen in gebruik kunnen nemen van het HOV-viaduct is een onmisbare mijlpaal voor de ingebruikname en ombouw van de busstations aan de west- en oostzijde van de OV-terminal. Ook de doorkoppeling van de Uithoflijn aan de SUNJ-lijn is afhankelijk van het HOV-viaduct. Uitgaande van een raadsbesluit op 31 oktober, ontstaat de volgende planning.

- beroepstermijn: 6 weken.
- Indien geen beroep: geen planningsprobleem.
- indien wel beroep: uiterst kritisch tijdpad.

Het HOV viaduct moet op 1 januari 2016 functioneren.

De werkzaamheden waarvoor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning nodig zijn (bouw viaduct, kade en oprit voor nood en hulpdiensten), zijn gepland vanaf april 2014. Dit betreft o.a. de verbreding en herinrichting van de Van Sijpesteijnkade. Om het (vertragings)risiconiveau richting de uitvoeringsfase niet nu al te hoog te laten worden, is het conform de planning doorlopen van de procedure noodzakelijk.

De start van de eerste voorbereidende werkzaamheden voor het project (realiseren van een zinker onder de Leidsche Rijn, verwijderen van fietsenrekken, verleggen kabels en leidingen, sloop panden voor oprit nood en hulpdiensten) zijn gepland in het vierde kwartaal (oktober-dec) 2013.

In verband met het maken van de noodzakelijke oprit voor nood- en hulpdiensten, worden de panden Van Sijpesteijnkade 31-33 en 35 in november 2013 gesloopt. In verband met de aanleg van het HOV viaduct, worden de panden Van Sijpesteijnkade 1-3, 5 en 7 eind maart 2014 gesloopt. De panden Van Sijpesteijnkade 9 tot en met 29 blijven gehandhaafd tot een nader te bepalen moment van sloop (Het Rijksmonument Van Sijpesteijnkade 25 blijft gehandhaafd). Direct omwonenden en

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.056974
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 105



Gemeente Utrecht

bedrijven, reizigers en betrokkenen bij deze plannen zullen over de werkzaamheden worden geïnformeerd.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- 1. Het vaststellingsrapport Bestemmingsplan 'Van Sijpesteijnkade Westflank Noord-HOV Stationsgebied';
- 2. Het bestemmingsplan 'Van Sijpesteijnkade Stationsgebied' bestaande uit een toelichting
- regels
- en verbeelding en het Bijlagenboek;

Eerdere besluitvorming

zie Besluitenhistorie die als bijlage 3 is bijgevoegd bij het vaststellingsrapport

raadsbesluit



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.056974
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 - 105

Vaststelling bestemmingsplan Van Sijpesteijkade Westflank Noord – HOV, Stationsgebied

Besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen wijzigingen aan te brengen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- 2 De ambtshalve wijzigingen uit het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Van Sijpesteijkade, Westflank Noord-HOV, Stationsgebied dat is vastgelegd in het digitale GML-bestand NL.IMRO.0344.BPVSIJPWESTHOVSTAT- 0401, met ondergrond NL.IMRO.0344.BPVSIJPWESTHOVSTAT- 0401 gewijzigd vast te stellen.
- 5 In te stemmen met het opnemen van de mogelijkheid voor een wijzigingsbevoegdheid, uitsluitend voor het programma aan de Van Sijpesteijkade inclusief een voorhangprocedure aan de raad.

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

De griffier,

De burgemeester,

