

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Savelsberg, L.K. (Leentje) 4619579 / 20180118
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Kruisvaartkwartier

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

- 1 De zienswijze van indiener 22 buiten behandeling te laten;
- 2 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 17, 19, 20, 21 en 24 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen;
- 3 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 4 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport;
- 5 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 6 Het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKRUISVAARTKWARTI-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKRUISVAARTKWARTI-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_9427

Bijlage: Vaststellingsrapport+kruisvaartkwartier+(incl. anonieme zienswijzen)

Bijlage: Kruisvaartkwartier_Toelichting

Bijlage: Kruisvaartkwartier_Regels (incl bijlagen regels)

Bijlage: Besluit hogere waarde Kruisvaartkwartier

Bijlage: NL.IMRO.0344.BPKRUISVAARTKWARTI-VA01

Bijlage: Link naar bestemmingsplan Kruisvaartkwartier

Eerdere besluitvorming

Op 21 september 2017 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kruisvaartkade (SPvE) vastgesteld.

In de staf van 2 oktober 2017 is ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Kruisvaartkwartier.

Op 19 december 2017 is de Vormvrije m.e.r. bestemmingsplan Kruisvaartkwartier vastgesteld door het college.

Behandeling combistaf: vrijdag 26 januari 2018

Uitvoering

Context

Op 21 september 2017 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kruisvaartkade (SPvE) vastgesteld voor de transformatie van locatie Kruisvaart naar wonen, waar mogelijk in combinatie met ondersteunende voorzieningen. Op basis van dit SPvE is (voor een deel van het plangebied) een bestemmingsplan opgesteld dat nu ter vaststelling aan u voorligt.

Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier is begrensd door de busbaan Dichtersbaan, die parallel loopt aan het spoor en de Kruisvaart met daarachter de Dichterswijk. De Jan van Foreeststraat vormt de noordelijke begrenzing. In het zuiden is het plangebied begrensd door de schuin afbuigende Kruisvaart en het groengebied ten noorden van het Trimbosinstituut aan de Da Costakade.

Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is de bouw van 431-600 woningen met een aantal dienstverlenende en maatschappelijke functies juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Overzicht voorgaande fasen

Er is vooroverleg gevoerd in september 2017. Veiligheidsregio Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, ProRail en Provincie Utrecht hebben gereageerd. De toelichting is naar aanleiding daarvan op een aantal onderdelen aangescherpt. De resultaten zijn genoemd in paragraaf 6.2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan zijn de gemeente en de ontwikkelaar in gesprek geweest met een klankbordgroep van bewoners. Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd is de klankbordgroep geraadpleegd. In de klankbordgroepbijeenkomst van 9 oktober 2017 is het concept besproken en naar aanleiding daarvan zijn nog enkele wijzigingen aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 oktober 2017 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 24 zienswijzen bij de raad binnengekomen. In het vaststellingsrapport is een samenvatting van deze zienswijzen opgenomen, gevolgd door de reactie van de gemeente. Er is 1 zienswijze na het verstrijken van de wettelijke termijn ingediend.

Advies Wijkraad

Het plan is op 21 september 2017 voor advies aan de wijkraad toegezonden. De wijkraad heeft geen advies gegeven. Tevens is het concept-ontwerpbestemmingsplan op 27 september 2017 aan de wijkraad gepresenteerd.

Beeldkwaliteitsplan

Initiatiefnemer heeft architecten geselecteerd voor de planuitwerking. Samen met de architecten wordt gewerkt aan het beeldkwaliteitsplan. Er is een drietal workshops geweest, waaraan ook een afgevaardigde uit de klankbordgroep heeft deelgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is in twee sessies met de klankbordgroep besproken en met de welstandscommissie. Opmerkingen worden momenteel verwerkt. De verwachting is dat het Beeldkwaliteitsplan in april/ mei 2018 aan de raad ter vaststelling kan worden aangeboden.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in "de Brug, het Stadsblad", de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. Het plan wordt gefaseerd gerealiseerd. De start van de bouw van de eerste fase is voorzien begin 2019.

Besluit hogere waarden

Namens het college is het besluit hogere grenswaarden genomen op 18 januari 2018 voor de ten

hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt vanwege railverkeer, wegverkeer en industrie overschreden.

Beslispunt

- 1 De zienswijze van indiener 22 buiten behandeling te laten;

Argumenten

- 1.1 De zienswijze 22 is te laat ingediend.

Zienswijze 22 is na het verstrijken van de wettelijke termijn van 6 weken ingediend. Volgens vaste jurisprudentie moet de termijn strikt genomen worden, tenzij de indiener een verschoonbare reden heeft voor de te late indiening. De indiener is in de gelegenheid gesteld om de te late indiening te onderbouwen. Hij heeft geen verschoonbare reden opgegeven. De zienswijze blijft daarom buiten behandeling.

Beslispunt

- 2 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 17, 19, 20, 21 en 24 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 2.1 De wijzigingen betreffen verbeteringen van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners zijn het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebracht. De mogelijkheid voor erkers aan de zijde van Kruisvaart wordt bijvoorbeeld uit het bestemmingsplan gehaald. En de onderbouwing wordt op een aantal onderdelen verduidelijkt. Voor een uitgebreide toelichting op deze wijzigingen zie het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 3 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 3.1 De wijzigingen betreffen noodzakelijke verbeteringen van het bestemmingsplan.

De ambtshalve ondergeschikte wijzigingen betreffen noodzakelijke verbeteringen van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn nodig zodat de regeling juridisch correct is. Tevens is er een aantal kleine inhoudelijke wijzigingen aangebracht aan het bestemmingsplan. Zo wordt short stay op de kopgevel van het meest noordelijke gebouw mogelijk gemaakt, wordt de mogelijkheid geboden om de ondergrondse parkeergarage onder het Parkgebouw een aantal meters door te laten lopen onder de bestemming Groen en is er bij het Parkgebouw een trappartij van 6 meter hoog mogelijk gemaakt. In hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport zijn de ambtshalve wijzigingen nader toegelicht.

Beslispunt

- 4 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport;

Argumenten

- 4.1 Met de bespreking van de zienswijzen in het vaststellingsrapport is duidelijk hoe de belangen van indieners zijn meegewogen in dit besluit.
In het vaststellingsrapport wordt per zienswijze een reactie gegeven. Voor een uitgebreide toelichting zie het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 5 Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

- 5.1 Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.
Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. De gemeentelijke planontwikkelingskosten en de bovenwijkse plankosten worden door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer verhaald, zodat op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vereist is. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van planschadeclaims. Ook dit is opgenomen in de genoemde overeenkomst. De overeenkomst wordt voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld in de raad door partijen getekend.

Beslispunt

- 6 Het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKRUISVAARTKWARTI-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKRUISVAARTKWARTI-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 6.1 Het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier maakt de bouw mogelijk van 431-600 woningen met een aantal dienstverlenende en maatschappelijke functies.
Met de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) heeft de gemeente de keuze vastgelegd om de groei te faciliteren door inbreiding. Met het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier wordt invulling gegeven aan de verdichtingswens op binnenstedelijke, goed OV bereikbare locaties door de bouw van 431-600 woningen mogelijk te maken en het aantal toegestane verkeersbewegingen te maximaliseren.
- 6.2 Het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier past binnen de kaders van het vastgestelde SPvE Kruisvaartkade.
Het SPvE legt de uitgangspunten en doelen voor de herontwikkeling van de locatie Kruisvaartkwartier vast. Er is veel aandacht voor gezonde verstedelijking en duurzaamheid. Er wordt gasloos gebouwd en de ambitie is om energieneutraal te bouwen. Er worden 75 woningen in het middenhuur segment gerealiseerd (daarmee wordt invulling gegeven aan de motie 'échte ambitie middenhuur op Kruisvaartkade', M 2017/160) en 20% van het aantal woningen in het sociale huursegment. Het overige programma staat nog niet vast. Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van het SPvE.
Het plangebied is ten opzichte van het plangebied van het SPvE verkleind. Het Hefbrugpark is niet meegenomen, omdat dit al een groenbestemming heeft en dit ook zo blijft. Daarnaast is de locatie van het benzinestation aan de Croeselaan niet meegenomen in het bestemmingsplan. De plannen voor de locatie van het benzinestation zijn nog niet ver genoeg uitgewerkt om deze op te kunnen nemen in het bestemmingsplan.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Savelsberg, L.K. (Leentje)
Kenmerk	4619579 / 20180118
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Kruisvaartkwartier

besluit

- 1 De zienswijze van indiener 22 buiten behandeling te laten;
- 2 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 17, 19, 20, 21 en 24 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen;
- 3 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 4 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport;
- 5 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 6 Het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKRUISVAARTKWARTI-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKRUISVAARTKWARTI-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen