

Voorstel aan de raad

Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied Bodewitz, J.A. (Jord)
Kenmerk	15.512197
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	21 januari 2016
Geheim	Nee

Vaststelling bestemmingsplan Zuidgebouw

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze 1 en 2 het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen zoals omschreven in het vaststellingsrapport.
- 2 De ambtshalve wijzigingen uit paragraaf 2.2.2. van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Zuidgebouw, Stationsgebied, dat is vastgelegd in de digitale bestanden NL.IMRO.0344.BPZUIDGEBOUWSTATIO-VA01.gml en NL.IMRO.0344.BPZUIDGEBOUWSTATIO-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris

De burgemeester

Drs. M.R. Schurink

Mr. J.H.C. van Zanen

Voorstel aan de raad

Bijlages

Voorstel: Voorstel_4807

Bijlage: Bestemmingsplan Zuidgebouw, Stationsgebied

Bijlage: Bestemmingsplan Zuidgebouw, Stationsgebied (verbeelding)

Bijlage: Besluitenhistorie Zuidgebouw

Bijlage: Wijkraadadvies ontwerpbestemmingsplan Zuidgebouw

Bijlage: Beantwoording advies wijkraad Binnenstad bestemmingsplan Zuidgebouw Stationsgebied

Bijlage: Vaststellingsrapport bestemmingsplan Zuidgebouw

Bijlage: Link naar digitale omgeving bestemmingsplan Zuidgebouw

Eerdere besluitvorming

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepsprocedure. Te zijner tijd zal de omgevingsvergunning voor realisatie van de tafelconstructie en het Zuidgebouw ingediend worden.

Context

De gemeente Utrecht is bezig haar Stationsgebied te herontwikkelen. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in het Structuurplan Stationsgebied (2006). 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. In het bestemmingsplan Zuidgebouw worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van het Zuidgebouw en het tram- en busstation vastgelegd. Het multifunctionele Zuidgebouw bestaat uit woningbouw en aanvullende commerciële voorzieningen zoals kantoren, horeca en leisure. Het Zuidgebouw wordt gebouwd bovenop een tafelconstructie die tevens het dak van het toekomstige tram- en busstation vormt. Het plangebied is gelegen direct ten zuidoosten van Utrecht Centraal Station en omvat het Zuidgebouw en tram- en busstation dat daar onder wordt gerealiseerd. De grens van het plangebied wordt globaal gevormd door de Moreelsebrug aan de zuidzijde, de OV-terminal en het openbaar gebied van het Stationsplein Oost aan de noordzijde, het openbaar gebied van de Stationsallee aan de oostzijde en de toekomstige HOV-(tram)baan aan de westzijde. Op 14 maart 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein Oost waarin het Zuidgebouw concreet was opgenomen. Vervolgens heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Voor een volledig overzicht van de besluitenhistorie Zuidgebouw wordt verwezen naar de bijlage Besluitenhistorie Zuidgebouw. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde hebben van 18 september 2015 tot en met 29 oktober 2015 ter visie gelegen. In deze periode zijn 2 zienswijzen binnengekomen.

Beslispunt

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze 1 en 2 het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen zoals omschreven in het vaststellingsrapport.

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
Indiener 1 uit zijn kwantitatieve, kwalitatieve en juridische zorgen over de gekozen parkeeroplossing in de Jaarbeurspleingarage. En wenst daarnaast een technische aanpassing in het bestemmingsplan zodat niet langer een vermeende koppeling van het Zuidgebouw/ bus-tramstation met de Moreelsebrug mogelijk is. Deze zienswijze heeft geleid tot een technische toevoeging in de regels en een aanpassing in de verbeelding. In de zienswijze van indiener 2 wordt door een aantal reclamanten, die woonachtig zijn in de nabijheid van het plangebied, aangegeven dat door toedoen van de ontwikkeling van het Zuidgebouw sprake zal zijn van een aantasting van het woongenot. Reclamanten gaan hierbij in op de toename van geluid en windhinder. Daarnaast is volgens reclamanten sprake van een vermindering van het aantal zonuren, uitzicht, privacy en waarde van het eigendom. Deze zienswijzen hebben er toe geleid dat de bezonningsstudie en het windhinderonderzoek zijn geactualiseerd. Daarnaast is het bouwvlak verkleind en is op de verbeelding een beperking van de maximale bouwhoogte aan de Noordzijde van het bouwvlak opgenomen.

Beslispunt

- 2 De ambtshalve wijzigingen uit paragraaf 2.2.2. van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.

Argumenten

- 2.1 De ambtshalve wijzigingen betreffen verbeteringen.
De ambtshalve wijzigingen betreffen verbeteringen van de regels in het bestemmingsplan, alsmede de daaruit voortvloeiende aanpassingen in de juridische plantoelichting:



Gemeente Utrecht

- Artikel 3 lid 1 onder g is geschrapt en onder a is het getal 16.500 vervangen door 15.000;
 - De algemene parkeeregel is vervangen door een geactualiseerde algemene parkeerregel.
- Voor een compleet overzicht van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

3.1 Gemeentelijk kostenverhaal is geregeld.

Omdat het gemeentelijke kostenverhaal in de Anterieure Overeenkomst met de ontwikkelaar is geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. De aanleg en inrichting van het openbaar gebied en de kostenaspecten ervan is voorzien in de overeenkomst. Voor zover er sprake is van kosten voor aanleg en inrichting van het tram- en busstation onder het Zuidgebouw zijn deze gedekt in het projectbudget Uithoflijn.

Beslispunt

- 4 Het bestemmingsplan Zuidgebouw, Stationsgebied, dat is vastgelegd in de digitale bestanden NL.IMRO.0344.BPZUIDGEBOUWSTATIO-VA01.gml en NL.IMRO.0344.BPZUIDGEBOUWSTATIO-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

4.1 Het plan voldoet aan de wettelijke kaders en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Voor een onderbouwing van de wenselijkheid en ruimtelijke inpassing van dit plan, verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Ontwerpvoorstel aan de raad

Raadsbesluit

Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied Bodewitz, J.A. (Jord)
Kenmerk	15.512197
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	21 januari 2016

Vaststelling bestemmingsplan Zuidgebouw

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 Naar aanleiding van de zienswijze 1 en 2 het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen zoals omschreven in het vaststellingsrapport.
- 2 De ambtshalve wijzigingen uit paragraaf 2.2.2. van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4 Het bestemmingsplan Zuidgebouw, Stationsgebied, dat is vastgelegd in de digitale bestanden NL.IMRO.0344.BPZUIDGEBOUWSTATIO-VA01.gml en NL.IMRO.0344.BPZUIDGEBOUWSTATIO-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ...

De griffier

De burgemeester

mr. J.H.C. van Zanen