Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Gebiedsontwikkeling

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, deelgebied 4 en 5

December 2015

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN CENTRUM KANALENEILAND, DEELGEBIED 4 EN 5 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.3.3 Procedure voor de vaststelling 3
1.3.4 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
2.2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 5
2.2.2 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing 7

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, deelgebied 4 en 5

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is om de nieuwe ontwikkelingen binnen deelgebied 4 en 5, planologisch-juridisch mogelijk te maken. De ontwikkelingen omvatten het realiseren van vier nieuwe woontorens, het mogelijk maken van een extra bouwlaag ter plaatse van de eengezinswoningen, uitbreiding van de reeds aanwezige horecagelegenheid, de realisatie van bergingen, het herinrichten van de openbare ruimte, het beheren van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. In dit geval is de samenvatting kort, omdat er geen zienswijzen zijn ingediend. De wijzigingen die ambtshalve gemaakt zijn, zijn in paragraaf 2.2 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.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 16 oktober 2015 tot en met donderdag 26 november 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3.3 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 stelt eventuele indieners van zienswijzen in de gelegenheid om hun zienswijze tijdens een raadsinformatieavond toe te lichten. Op zo'n avond kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn. Als er geen zienswijzen zijn ingediend en de gemeenteraad consultatie niet nodig vindt, wordt het bestemmingsplan niet geagendeerd op een raadsinformatieavond.
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.

1.3.4 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 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.

Gemeente Utrecht

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Wel worden er enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Deze worden hieronder besproken.

2.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.2.1.1 Aanpassingen,

1. In artikel 1 waren enkele begripsbepalingen opgenomen die niet van toepassing zijn op dit plan: Het betreft de begrippen 1.5 additionele horeca, 1.6 additionele detailhandel, 1.13 bijzondere bouwlaag en 1.17 bouwmarkt. Deze zijn verwijderd, de overige artikelleden zijn hernummerd.

2. Aan artikel 4 Horeca, is bij de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 onder c toegevoegd dat ook terrassen zijn toegestaan.

   In artikel 4.1 lid c, wordt de tekst van het ontwerp:

   de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, tuinen, erven en terreinen.

   vervangen door:

   de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, tuinen, terrassen, erven en terreinen.

3. Bij artikel 6 Wonen was in de bouwregels in artikel 6.2 onder b een verwijzing naar een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Deze verwijzing is niet nodig en wordt verwijderd. De overige artikelleden zijn hernummerd.

4. In artikel 6.2 onder c was vanwege de bouw van de torens langs de Churchilllaan in een talud een bijzondere regel voor wat betreft de bepaling van het peil opgenomen. Deze regel is niet langer nodig en komt te vervallen.

   In artikelartikel 6.2 lid c wordt de tekst van het ontwerp:

   De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag de op de verbeelding aangegeven 'maximum bouwhoogte' niet overschrijden, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in artikel 1.33 voor gebouwen die in het talud langs de churchilllaan gebouwd worden dat het maaiveld aan de voet van het talud als peil voor de berekening van de bouwhoogte wordt genomen.

   Vervangen door:

   De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag de op de verbeelding aangegeven 'maximum bouwhoogte' niet overschrijden.

5. In artikel 6.3 lid 1 was een bijzondere bouwregel opgenomen ter waarborging van het windklimaat rond het nieuw te bouwen gebouw. De resultaten van het windonderzoek zijn inmiddels verwerkt, hetgeen geleid heeft tot een lager bouwplan. Hierdoor kan worden volstaan met het vastleggen van een maximale hoogte en is deze speciale bouwregeling niet meer nodig. De regeling komt te vervallen. De regeling in lid 2 blijft echter van kracht en wordt hernummerd. Artikel 6.3 komt daarmee als volgt te luiden:

   6.3 Specifieke bouwregel

   a. in afwijking van de regel in lid 6.2.1, onder c, mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw toegestaan - 1' een extra bouwlaag worden gerealiseerd en mag de maximale hoogte van 6 meter mag worden vergroot naar 9 meter, voor zover is voldaan aan de volgende voorwaarden:
      - de dakopbouw beslaat de volledige bovenste laag van de woning;
      - de dakopbouw volgt de voorgevel;
      - als een er in de rij woningen al een dakopbouw is gerealiseerd, is de volgende dakopbouw gelijk aan de eerste opbouw van die rij;
      - de dakopbouw van een hoekwoning wordt ‘de hoek om’ ontworpen;
      - eindwoningen mogen in de zijgevel op de ‘kop’ ramen hebben;
      - de dakopbouw gaat niet samen met woningsplitsing.
   b. in afwijking van de regel in lid 10.1, onder b, mogen balkons de bouwgrenzen of bestemmingsgrenzen overschrijden, als de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 meter en de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt.

6. In artikel 12 Algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen ter bescherming van het belang van de vaarweg.

   Er wordt een 2e lid aan het artikel toegevoegd luidende:

   12.2 Vrijwaringszone - vaarweg

   12.2.1 Aanduidingsomschrijving

   Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden bestemd voor naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, een zone langs een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, waarin bij realisatie van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand, waarbij tevens geldt dat de gronden in het kader van de nautische belangen van de vaarweg vrij gehouden te worden van bebouwing en opslag.

   12.2.2 Bouwregels

   a. Bouwen en opslag binnen deze aanduiding is niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken die direct verband houden met toekomstige reconstructies of uitbreidingen aan de nabij gelegen vaarweg, of van bouwwerken die nodig zijn voor het creëren van een optimale nautische omgeving.
   b. Ongeacht de regel onder a en andere bouwregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

   12.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in 12.2.2 voor de bouw van bouwwerken, niet zijnde kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, die zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het vaarverkeer en nadat de vaarwegbeheerder is gehoord.

12.2.4 Specifieke gebruiksregels

a. Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.
b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bestaande kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

2.2.1.2 Aanpassingen op de verbeelding

1. Voor de middelste blokken eengezinswoningen aan de Bernadottelaan zijn de plannen aangepast. Daarvoor is het noodzakelijk om de bouwgrens van de betreffende blokken 1.5 meter naar achteren te schuiven en de hoogte vast te stellen op 9 meter in plaats van 6 meter.

2. Met het verwijderen van de bijzondere bouwregel in artikel 6.3 zoals hier boven beschreven kan ook de daar bij behorende specifieke bouwaanduiding 'hoogteaccent-1' van de plankaart worden gehaald. De bouwhoogte van de toren langs de Churchilllaan aan het Amsterdam-Rijnkanaal wordt vastgesteld op 31 meter evenals die van de toren aan de zijde van het winkelcentrum op 31.

3. In de planregels wordt verwezen naar de figuur 'gevellijn'. Deze figuur ontbreekt echter. Hierdoor is onduidelijk waar de bebouwing ten behoeve van de overbouwing, in de gevellijn moet worden gebouwd. De overkragingen zijn gesitueerd buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'overbouwing'. Aangezien de overschrijding 2,5 meter bedraagt past dit niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Daarbij vindt de overschrijding plaats buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. De plangrens wordt daarom enigszins opgeschoven richting Churchilllaan en de aanduiding gevellijn wordt op de plankaart aangebracht om aan te geven tot waar de overkragingen gebouwd mogen worden.

4. Ten behoeve van de regeling 12.2 Vrijwaringszone – vaarweg wordt op de plankaart langs het Amsterdam – Rijnkanaal over een breedte van 30 meter evenwijdig aan het kanaal een arcering behorende bij deze aanduiding aangebracht.

5. Omdat er ook onder de nieuw te bouwen appartementen wordt geparkeerd wordt de aanduiding parkeerterrein doorgetrokken onder de gebouwen.

2.2.2 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

In hoofdstuk 6 is de paragraaf economische uitvoerbaarheid geactualiseerd. Deze komt als volgt te luiden:

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het overeenkomen van een anterieure overeenkomst noodzakelijk. Een (anterieure) overeenkomst regelt de samenwerking tussen de gemeente en de initiatiefnemer en legt de verdeling van de werkzaamheden en kosten vast met betrekking tot de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Afspraken over eventuele planschade onderdeel van de anterieure overeenkomst.
In het onderhavige geval zal voor bovenstaande aspecten worden teruggevallen op de reeds in 2006 tussen de gemeente Utrecht, de stichting Portaal, de stichting Mitros en Proper-Stok Groep B.V. gesloten samenwerkingsovereenkomst "Realisatie Vernieuwingsplan Centrumgebied Kanaleneiland",

krachtens welke overeenkomst een grondexploitatiemaatschappij is opgericht die als initiatiefnemer fungeert voor de gebiedsontwikkeling in het centrumgebied van Kanaleneiland.

In Hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan is voor de algemene aanduidingsregels een toelichting opgenomen die als volgt luidt:

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Geluidzone - industrie

Op het plangebied is een gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' vastgesteld. Op de verbeelding is deze geluidzone weergegeven met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Buiten het industrieterrein en buiten de gronden waar de geluidzone op ligt mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein niet hoger zijn dan 50 dB(A);

12.2 Vrijwaringszone - vaarweg

Binnen deze regel is de aanduiding 'vrijwaringszone -vaarweg', geregeld. Het in de bouwregels onder deze aanduidingsregels opgenomen regime geldt aanvullend op de regels onder de hoofdbestemmingen.

De overige aanpassingen in de onderbouwing betreffen ondergeschikte redactionele aanpassingen en/of verduidelijkingen.

2.2.2.1 Aanpassing van het onderzoek

Het addendum bij het akoestisch onderzoek (Bijlage 2) is geactualiseerd. Het bijgewerkte rapport vervangt de bijlage die bij het ontwerp was opgenomen.

Het onderzoek over Windhinder (bijlage 9) is geactualiseerd. Het bijgewerkte rapport vervangt de bijlage die bij het ontwerp was opgenomen.

Gemeente Utrecht