

Ontwerpvoorstel aan de raad

Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied
Kenmerk	14.059426
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	7 oktober 2014

Bestemmingsplan Westflank Zuid

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

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen 2, 3 en 4 wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan; conform het vaststellingsrapport.
- 2 Ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan conform het vaststellingsrapport;
- 3 Een toevoeging van 1.000 m2 dienstverlening aan de programmatabel Stationsgebied door te voeren.
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 5 Het bestemmingsplan "Westflank Zuid, Stationsgebied" zoals vastgelegd in het digitale GML-bestand identificatienummer NL.IMRO.0344.BPWESTFLZUIDSTA-VA01, met ondergrond NL.IMRO.0344.BPWESTFLZUIDSTA-VA01.dgn . gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris

De burgemeester

Drs. M.R. Schurink

Mr. J.H.C. van Zanen

Ontwerpvoorstel aan de raad

Bijlages

Voorstel: Voorstel_1757

Bijlage: NL.IMRO.0344.BPWESTFLZUIDSTA-VA01

Bijlage: Westflank Zuid, Stationsgebied_vastgesteld_1_Regels

Bijlage: Westflank Zuid, Stationsgebied_vastgesteld_1_Toelichting bestemmingsplan

Bijlage: Vaststellingsrapport bestemmingsplan Westflank Zuid

Eerdere besluitvorming

Het college heeft op 26 november 2013 tot ter visie legging van het bestemmingsplan. In vervolg hierop zijn de plannen voor de herontwikkeling van de Westflank Zuid zijn op een inloopavond op 9 december 2013 toegelicht aan geïnteresseerden uit de omgeving.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in "Ons Utrecht", de Staatscourant en op het internet via 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.

Ontwerpvoorstel aan de raad

Raadsbesluit

Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied
Kenmerk	14.059426
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	7 oktober 2014

Bestemmingsplan Westflank Zuid

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

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen 2, 3 en 4 wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan; conform het vaststellingsrapport.
- 2 Ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan conform het vaststellingsrapport;
- 3 Een toevoeging van 1.000 m² dienstverlening aan de programmatabel Stationsgebied door te voeren.
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 5 Het bestemmingsplan "Westflank Zuid, Stationsgebied" zoals vastgelegd in het digitale GML-bestand identificatienummer NL.IMRO.0344.BPWESTFLZUIDSTA-VA01, met ondergrond NL.IMRO.0344.BPWESTFLZUIDSTA-VA01.dgn . gewijzigd vast te stellen.

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

De griffier

Drs. A.A.H. Smits

De burgemeester

Mr. J.H.C. van Zanen

Context

De integrale herontwikkeling van de Westflank Zuid voorziet naast de uitbreiding van de bestaande Knoopkazerne in het mogelijk maken van drie kantoorgebouwen, een parkeergarage, een verhoogd voetgangersniveau, een gebouwde openbare fietsparkeervoorziening, en een gemengd gebouw met ruimte voor de functies kantoren en wonen. Het totale programma voor de Westflank Zuid bestaat uit maximaal 92.000 m² brutovloeroppervlak (BVO) opgebouwd uit maximaal 84.000 m² kantoren en minimaal 7.000 m² wonen. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om de woonfunctie uit te breiden. Ten slotte kan ook maximaal 1.000 m² horeca en dienstverlenende functies gerealiseerd worden.

Met ingang van 13 december 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Westflank Zuid, Stationsgebied" voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn vier zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het vaststellingsrapport dat bij dit advies behoort.

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de vrees dat de komst van het vastgoed op de Westflank Zuid zorgt voor een toename van overlast (o.a. akoestiek, luchtkwaliteit, verminderd uitzicht). Gezien het karakter van de zienswijze en de directe nabijheid van Rabobank Nederland is met hen afgelopen 6 maanden een intensief proces doorlopen waarin verscheidene vraagstukken aan de orde zijn gekomen. Een belangrijk aandachtspunt was het feit dat de windhinderonderzoeken aantoonde dat het windklimaat bij de personeelsingang van de Rabobank verslechterde. Samen met de Rabobank is vervolgens gekeken op welke wijze deze verslechtering kan worden voorkomen. Daarnaast zijn er met de Rabobank en tussen NS, Rgd en Gemeente afspraken gemaakt aangaande eventuele bouwoverlast, programmering en fasering. Deze afspraken zijn als bijlage toegevoegd.

De zienswijzen 2, 3 en 4 hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn ambtshalve enkele wijzigingen doorgevoerd. Voor een compleet overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar het vaststellingsrapport bij dit raadsbesluit.

De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan

Beslispunt

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen 2, 3 en 4 wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan; conform het vaststellingsrapport.

Argumenten

- 1.1 Drie van de vier ingediende zienswijzen nt tegen het bestemmingsplan. Leiden tot aanpassingen.
De zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording voorzien in het vaststellingsrapport Westflank Zuid, Stationsgebied. De zienswijzen 2,3 en 4 vormen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Verwezen wordt naar het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 2 Ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan conform het vaststellingsrapport;

Argumenten

- 2.1 Op de verbeelding en in de regels zijn enkele wijzigingen nodig met het oog op de meest doelmatige inpassing van de nieuwe ontwikkeling in de directe omgeving.



Gemeente Utrecht

De wijzigingen hebben onder meer betrekking op de toevoeging van liftopbouwen en kelders in het verhoogde Knoopplein en een verruiming van de maximale bouwhoogte van het verhoogde Knoopplein om bij de uiteindelijke invulling enige flexibiliteit te behouden.

Beslispunt

- 3 Een toevoeging van 1.000 m2 dienstverlening aan de programmatabel Stationsgebied door te voeren.

Argumenten

- 3.1 Naar aanleiding van de motie Levendige openbare ruimte rond Knoopkazerne (2008, M2) (gemeenteraad 10 januari 2008) is in de gemengde bestemming een mogelijkheid opgenomen publieksfuncties horeca (categorie D1 en D2) en dienstverlening op maaiveld toe te staan tot een maximaal brutovloeroppervlak van 1.000 m2. Conform de programmatabel van het Stationsgebied is 1.000 m2 dienstverlening niet meer beschikbaar.

Beslispunt

- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

- 4.1 In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan.
De kosten die gemoeid zijn met de herontwikkeling van de Westflank Zuid worden gefinancierd door private partijen (NS Stations en Rijksgebouwendienst). Met betrekking tot de gemeentelijke kostenverhaal is een met voornoemde partijen een driepartijenovereenkomst gesloten.

De kosten voor de aanleg van het verhoogde Forum zijn voorzien in de grondexploitatie van de Projectorganisatie Stationsgebied. De kosten voor de aanleg van de fietsenstalling zijn gedekt in het projectbudget.

Beslispunt

- 5 Het bestemmingsplan "Westflank Zuid, Stationsgebied" zoals vastgelegd in het digitale GML-bestand identificatienummer NL.IMRO.0344.BPWESTFLZUIDSTA-VA01, met ondergrond NL.IMRO.0344.BPWESTFLZUIDSTA-VA01.dgn . gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

- 5.1 Het plan is zorgvuldig voorbereid;
De zorgvuldige voorbereiding en de in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een zorgvuldige afweging van de bij het besluit betrokken belangen.