

# Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier – Jaarbeursplein

Vaststellingsrapport, behorende bij het vaststellingsbesluit



Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, [MAAND JAAR]

## 1. Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Jaarbeursplein Van Sijpesteijnkwartier heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 augustus 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 25 september j.l.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

**LET OP: VOOR DE DIGITALE TERINZAGELEGGING MOET DIT RAPPORT GEANONIMISEERD WORDEN NB GEEN NAW GEGEVENS**

	Naam	Adres	Plaats	Datum brief
1	Reclamant 1 (SSLU)		Utrecht	12-09-2014
2	Reclamant 2 (NS-vastgoed)	Stationshal 17	Utrecht	16-09-2014
3	Reclamant 3 (privé persoon)	Leidscheweg	Utrecht	23-09-2014
4	Reclamant 4 (Nuon)		Utrecht	23-09-2014
5	Reclamant 5 (privé persoon)		Utrecht	23-09-2014
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

## 2. Ontvankelijkheid

De zienswijzen van alle reclamanten genoemd zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

## 3. Zienswijzen

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, cursief van beantwoording voorzien. Per zienswijze is afgesloten met een conclusie. Of de zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen.

In ene aparte bijlage "vertrouwelijk, uitsluitend ter inzage in de leeskamer" zijn de ingekomen zienswijzen geheel en met NWA – gegevens weergegeven. Deze bijlage wordt uit privacy-overwegingen niet op internet gepubliceerd.

## Indeling zienswijzenrapportage

I	Samenvatting van de ingediende zienswijzen .....	5
	Reclamant 1 (NAAM) .....	6
	Reclamant 2 (NAAM) .....	8
	Reclamant 3 (NAAM) .....	11
	Reclamant 4 (NAAM) .....	14
	Reclamant 5 (NAAM) .....	15
II	Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan.....	20
A.	Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen .....	20
1.	<b>Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan</b> .....	20
2.	<b>Wijzigingen in de regels</b> .....	24
3.	<b>Wijzigingen op de verbeelding(en)</b> .....	20
B.	Ambtshalve wijzigingen .....	22
III	Conclusie.....	27
IV	Integraal overzicht van de ingediende zienswijzen.....	28

## I Samenvatting van de ingediende zienswijzen

## Reclamant 1

### 1.1 Luchtkwaliteit en programma

De SSLU vindt het onbegrijpelijk dat het college ook maar overweegt om een parkeergarage voor 1000 pp te realiseren (nota bene naast het station!). Dit plan valt niet goed te rijmen met de prijsvraag die het college heeft uitgeschreven voor plannen die het autoverkeer en de luchtverontreiniging kunnen terugdringen.

Samen met de ruim 77.000 m<sup>2</sup> voor kantoren en de overige projecten in het stationsgebied heeft e.e.a. een sterk verkeersaantrekkende werking en dus een negatieve effect op de luchtkwaliteit.

#### Reactie:

*In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het kabinet hoe Nederland er in de toekomst moet uitzien. Zo wil het kabinet dat de belangrijkste economische regio's, woongebieden en werkgebieden goed bereikbaar en leefbaar zijn. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik.*

*Het kabinet heeft voor 9 regio's in Nederland opgaven van nationaal belang uitgewerkt. Het gaat hierbij om doelen die voor Rijk en regio van belang zijn. Voor Utrecht geldt daarbij het volgende:*

*Utrecht is belangrijk als het gaat om de verbinding van autowegen, spoorwegen en vaarwegen. Station Utrecht Centraal heeft daarbij een centrale rol. Ook speelt de regio Utrecht een belangrijke rol bij de verdere ontwikkeling van de topsector Life Sciences. Daarnaast moet ruimte worden gezocht voor ruim 100.000 extra woningen tot 2040. Zo'n 20.000 woningen moeten worden vervangen.*

*Een aantal stedelijke en landelijke ontwikkelingen is medebepalend voor de aanpak van het Stationsgebied. Utrecht heeft als een van de HSL-locaties een belangrijke rol voor Nederland, hetgeen ook door het rijk is erkend door Utrecht aan te merken als een van de Nieuwe Sleutelprojecten. Hoewel het uitzicht op het doortrekken van de Hogesnelheidslijn (HSL) in oostelijke richting voor onbepaalde tijd is uitgesteld, biedt het huidige internationale vervoer veel kansen voor de daaraan liggende stations en hun omgeving. Omdat de investeringen in de ontwikkeling van deze gebieden van belang zijn voor heel Nederland, ondersteunt het rijk dan ook de projecten rond de HSL-locaties. De aanpak van het Stationsgebied staat niet op zichzelf. De hoofddoelstelling is een nieuw centrum van Utrecht te realiseren door het nieuwe Stationsgebied en de oude stad te integreren en synergie tussen beide te realiseren. Ook tussen delen van Utrecht die tot nu toe als losstaand worden ervaren, ontstaat dan samenhang en verbinding. Daardoor krijgt niet alleen het Stationsgebied, maar ook de oude stad de kans zich op een goede manier verder te ontwikkelen.*

*Daarnaast heeft Utrecht een groot winkelcentrum met regionale en landelijke aantrekkingskracht, een groot beursterrein met landelijke uitstraling dat mogelijkheden biedt zogenaamde «leisure»-functies te ontwikkelen, het grootste openbaar vervoersknooppunt («Railport») van Nederland met nationale en Europese betekenis en een oude stad van groot cultureel belang.*

*Er zijn in het Stationsgebied zo'n zestig projecten gedefinieerd, waarmee een bedrag van € 3 miljard is gemoeid. De eerste grote projecten (woonwinkelgebouw, Muziekpaleis, Stads kantoor) zijn inmiddels opgeleverd. Een aantal projecten is in uitvoering waarmee 1.000 tot 1.500 banen zijn gemoeid (bouwwerkers, overige bouwgerelateerde banen). Binnen het stationsgebied wordt ook een deel van de woningbouwopgave gerealiseerd.*

*Ook in het provinciale beleid wordt ingezet op de binnenstedelijke opgave: ten minste 2/3 van de woningbouwopgave dient binnenstedelijk gerealiseerd te worden. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en*

*vermindert de druk op het landelijk gebied. Voor wat betreft de bouw van nieuwe kantoren wordt in Utrecht in samenwerking met de provincie een restrictief beleid gevoerd om het overschot aan kantoren in de regio terug te dringen. Dit neemt echter niet weg dat er op kansrijke locaties zoals in het stationsgebied van Utrecht nog steeds behoefte is aan de bouw van nieuwe kantoren. Een en ander wordt toegelicht in paragrafen 2.1.2 en 2.3.6 van de toelichting van het bestemmingsplan en bij de beantwoording van zienswijze 2.3 en 2.4*

*Via het verstedelijkingsbeleid wil de provincie de kansen die zich voordoen in de nabijheid van OV haltes zoveel mogelijk benutten. Daar waar meerdere vervoersvormen samenkomen en stedelijke activiteiten kunnen plaatsvinden is sprake van een knooppunt. De knooppunten rondom de stations Utrecht Centraal en Amersfoort Centraal worden door de provincie daarbij als de belangrijkste beschouwd.*

*De integrale herontwikkeling van het Van Sijpesteijnkwartier en het Jaarbeursplein die middels dit bestemmingsplan planologisch-juridisch wordt mogelijk gemaakt, past binnen het bovengenoemde Rijks - en provinciale beleid, alsmede binnen de Structuurvisie Utrecht aangezien de meest voornamelijk doelstellingen overeenkomen: realiseren van multifunctionaliteit en verbeteren van de bereikbaarheid met OV.*

*Daarbij dient ook de bereikbaarheid van het gebied voor de auto gewaarborgd te blijven. In dat kader dienen daarvoor ook voorzieningen getroffen te worden. Daarbij hanteert de gemeente in het centrumgebied waartoe ook het Stationsgebied behoort qua parkeervoorzieningen al minimale normen om het autoverkeer binnen redelijke grenzen te houden. Voor wat betreft de luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat de ontwikkelingen in het plangebied vallen onder het NSL. Uit de onverplicht uitgevoerde luchtonderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn verricht blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied aan de wettelijke normen zal voldoen na realisatie van de plannen.*

**Conclusie:**

**De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.**

## Reclamant 2

### 2.1 verwijzing

*Reclamant geeft aan dat de verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan niet goed is. Verwezen wordt naar artikel 11 terwijl de wijzigingsbevoegdheid is geregeld in artikel 12.*

Reactie:

*Gebleken is dat er een onjuiste koppeling zit in de digitale verwijzing. Dit is inmiddels hersteld.*

### 2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Reclamant is het niet eens met de in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 12 opgenomen mogelijkheid om ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone wijzigingsgebied" een gebouw van 90 meter mogelijk te maken omdat dit het zicht op de ontwikkeling van "De Hoge Dame" waarvan reclamant ontwikkelaar is ontnemt. Dit zou in strijd zijn met afspraken die door gemeente en reclamant daarover zijn gemaakt in het kader van het stedenbouwkundig plan Westflank Noord. Men verzoekt daarom het wijzigingsgebied te verkleinen conform de tekening in de zienswijze.

Reactie:

*In het stedenbouwkundig plan voor het gebied heeft ter plaatse altijd een bouwontwikkelingsmogelijkheid gezeten ten behoeve van de herontwikkeling van het gebouw Leeuwensteyn. Dit gebouw past qua maat en uitstraling niet meer in het beeld van het toekomstige Stationsgebied. Ook de gemeente streeft naar een hoogwaardig bebouwingsbeeld in het Stationsgebied en de onderlinge verhoudingen en zichtbaarheid van de bebouwing zal zeker een aandachtspunt zijn bij de welstandstoetsing. Het wijzigingsvlak is gekozen om een optimale flexibiliteit te waarborgen voor de toekomstige ontwikkeling. Echter, het is helemaal niet gezegd dat het gehele wijzigingsvlak daadwerkelijk tot de hoogte van 90 meter gebruikt zal worden bij de herontwikkeling van gebouw Leeuwensteyn. Bovendien zal er eerst een wijzigingsplan gemaakt moeten worden voordat het gebouw ontwikkeld kan worden. Op dat moment is er meer zicht op de precieze afmetingen en vormgeving van het gebouw. In het kader van een de wijzigingsprocedure kan reclamant eventueel nog zienswijze indienen, indien hij op dat moment nog van mening is dat het zicht op "De Hoge Dame" teveel ontnomen wordt.*

### 2.3 Jaarbeurspleingebouw

Op het Jaarbeursplein wordt een nieuw kantoorgebouw mogelijk gemaakt met een BVO van 50.000 m<sup>2</sup>. In het structuurplan is volgens reclamant opgenomen ter plaatse een gemengd gebouw zou worden gerealiseerd met retail, kantoren en 15.000 m<sup>2</sup> wonen.

Naar mening van reclamant zijn er twee grootschalige kantoorontwikkelingslocaties aangewezen in het Stationsgebied en dat zijn Westflank Noord 30.000 m<sup>2</sup> en Westflank Zuid 40.000 m<sup>2</sup>. De opnamecapaciteit van het Stationsgebied voor kantoren is 24.000 m<sup>2</sup> BVO per jaar. Volgens reclamant is er geen ruimte voor de omzetting van 15.000 m<sup>2</sup> wonen naar kantoor in het gebied.

De onderbouwing van de regionale behoefte in paragraaf 2.1.2 van het bestemmingsplan wordt door appellant niet overtuigend geacht omdat dit gebaseerd is op een kwalitatieve onderbouwing van de kantorenmarkt. Naar mening van reclamant dient tevens de kwantitatieve behoefte in het gebied onderbouwd te worden.



*Reactie:*

*Hoewel het evenwicht tussen het beschikbare aanbod kantoorruimte in Nederland en de vraag naar kantoorruimte de afgelopen jaren in onbalans is geraakt, is er sprake van grote regionale verschillen. Een algemene afnemende vraag naar kantoorruimte zorgt voor een verschuiving van de vraag in de periferie naar de kernstad aangezien deze een aantrekkende werking heeft in regionaal perspectief. De omvangrijke voorzieningen en werkgelegenheid werken als een magneet voor de bevolking en de bedrijvigheid in de omgeving, waardoor de kernstad (zoals Utrecht) in omvang en in belang groeit. Hieronder in tabelvorm het toekomstperspectief van kantoren op de te onderscheiden locaties:*

	toekomstperspectief
Centrum/stationsgebied	+ +
Snelweg	0
OV-knooppuntlocatie	0
Kantoren verspreid in woonwijken	+
Kantoren op bedrijventerreinen	-

+ = kansrijk 0 = gemiddeld - kansarm

Bron: Stec Groep, 2012

*In oktober 2012 heeft de provincie in afstemming met het BRU en de gemeenten een uitgebreid kantorenmarktonderzoek laten uitvoeren door de Stec Groep. De regio Utrecht denkt vanuit kansrijke locaties. Volgens de regio is Utrecht Centrum (als centrum-stationsgebied) onomstreden als kansrijke locatie. Er wordt er dan ook voor gekozen het programma van het Stationsgebied in stand te houden. Dat is onder meer nodig om de concurrentiepositie als een van de sterkste kantorensteden van Nederland te handhaven.*

*Het Stationsgebied van Utrecht is een toplocatie met (inter)nationale allure. Deze locatie kent zeer weinig leegstand, heeft belangrijke kantoorgebruikers en moderne panden. Daarbij is de OV-bereikbaarheid uitstekend en is de locatie sterk multifunctioneel door de aanwezigheid van diverse voorzieningen. De totale plancapaciteit voor kantoren in het Stationsgebied bedraagt meer dan 200.000 m<sup>2</sup> bvo. Dat sluit goed aan bij de nieuwbouwbehoefte voor deze locatie, die wordt ingeschat tussen de 200.000 en 250.000 m<sup>2</sup> bvo tot 2030 (mede afhankelijk van de bovenregionale aantrekkingskracht van de locatie en de beschikbaarheid van kantoorruimte). Ook de fasering van de ontwikkeling op deze locatie sluit goed aan bij de planvorming voor het Stationsgebied.*

*Onder meer de Vastgoedmonitor Utrecht van 2013 laat zien dat in het Stationsgebied sprake is van het laagste leegstandspercentage in de stad en dat de marktpartijen het Stationsgebied als beste kantoorgebied van de stad beschouwen.*

*Kortom, op basis van studies blijkt dat er voldoende marktruimte bestaat voor realisatie van de kantoren die middels onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. In de toelichting van het bestemmingsplan is hierover een uitgebreide passage opgenomen in paragrafen 2.1, 2.2 en 2.3.*

## **2.4 Leeuwensteyn**

Daarnaast is reclamant van mening dat er geen ruimte is voor een herontwikkeling van het gebouw Leeuwensteyn. Naar mening van reclamant zijn er twee grootschalige kantoorontwikkelingslocaties aangewezen in het Stationsgebied en dat zijn Westflank Noord en Westflank Zuid. Het bouwen van een kantoor ter plaatse van het huidige gebouw Leeuwensteyn zou te koste gaan van de kantoor ontwikkelingsmogelijkheden op Westflank Noord en Zuid, waarvoor al bestemmingsplannen zijn vastgesteld, c.q. de plannen verder in ontwikkeling zijn dan voor op het Jaarbeursplein.

Volgens de kantorenstrategie 2012 is er op het Jaarbeursplein ruimte voor een kantoor ontwikkeling van 50.000 tot 75.000 m<sup>2</sup>. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan

het bestaande kantoorvloeroppervlak van c.a. 8.925 m<sup>2</sup> van gebouw Leeuwensteyn worden omgezet naar een oppervlak van 30.000 m<sup>2</sup>.

Het totale programma voor het Jaarbeursplein dat in het bestemmingsplan, na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, mogelijk wordt gemaakt is 78.000 m<sup>2</sup>. Naar mening van reclamant wordt daarmee het programma uit de kantorenstrategie met 5.000 m<sup>2</sup> overschreden. Het bouwen van een kantoor ter plaatse van het huidige gebouw Leeuwensteyn zou ten koste gaan van de kantoor ontwikkelingsmogelijkheden op Westflank Noord en Zuid, waarvoor al bestemmingsplannen zijn vastgesteld, c.q. de plannen verder in ontwikkeling zijn dan voor op het Jaarbeursplein.

Reactie:

*De ruimte die genoemd is in de kantorenstrategie betreft de ruimte die er is voor toevoeging van kantoren. Door de plannen verdwijnt er in het plangebied ook circa 20.000 m<sup>2</sup> kantoor (onder andere door herontwikkeling gebouw Leeuwensteyn na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en vanwege de inmiddels afgeronde sloop van gebouw Cranenborg). De netto toevoeging van kantoren na realisatie van de plannen is dan ook circa 60.000 m<sup>2</sup>. Dat ligt ruimschoots binnen de marge van 50.000 tot 75.000 toevoeging aan kantoor BVO s.*

*Met verwijzing naar ons standpunt bij 2.2 en 2.3 zijn wij van mening dat de in het plan mogelijk gemaakt bebouwing ruimschoots past binnen de marges die het Stec rapport en het Regionale Afspraken kader geeft.*

**Conclusie:**

**Naar aanleiding van de zienswijze 2.1 heeft een technische aanpassing van het bestemmingsplan plaatsgevonden.**

## Reclamant 3

### 3.1 plan is niet duidelijk

Het is reclamant onduidelijk wat dit bestemmingsplan inhoudt. Op de inloopavond was er een plattegrond te zien. Over het plein werd niet veel informatie gegeven. Er waren geen schetsplantekeningen. Het is ook onduidelijk, waar het Sijpesteijnkwartier is, binnen de aangegeven rode lijn. Daardoor konden reclamanten onvoldoende meedenken.

#### Reactie:

*Het bestemmingsplan is voorzien van een uitgebreide toelichting. Met name in Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het Stedenbouwkundig plan voor het plangebied. Het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier Jaarbeursplein vormt de juridisch planologische vertaling van het SP Van Sijpesteijnkwartier, dat op haar beurt weer een uitwerking is van het Structuurplan Stationsgebied 2006. In het kader van Structuurplan en Stedenbouwkundig plan heeft reeds in eerdere instantie participatie plaatsgevonden omtrent de voorgestane ontwikkelingen.*

*Onder andere de volgende communicatie momenten hebben plaatsgevonden:*

- 21 december 2012 bericht op [cu2030.nl](http://www.cu2030.nl) over selectie Witteveen en Bosch en betrekken gebruikers bij maken voorlopig integraal ontwerp voor het Jaarbeursplein + link naar IPvE. <http://www.cu2030.nl/archive/2012-12-21/hoe-ziet-het-jaarbeursplein-van-de-toekomst-eruit>*
- 15 maart 2013 bericht op [cu2030.nl](http://www.cu2030.nl) Uitnodiging voor iedereen voor een bewonersavond op woensdag 27 maart waarop voorlopig ontwerp parkeergarage en stedenbouwkundig plan worden gepresenteerd. Deze avond is ruimte voor vragen, suggesties en ideeën om deze plannen te verbeteren. <http://www.cu2030.nl/archive/2013-03-15/jaarbeursplein-van-de-toekomst-27-maart-1>*
- 28 maart 2013 De dag na de stadsavond staan alle plannen op de site en worden mensen uitgenodigd tot uiterlijk 10 april hun wensen, ideeën en suggesties te melden. <http://www.cu2030.nl/archive/2013-03-28/plannen-jaarbeursplein-online>*
- Vanaf 20 maart 2013 heeft er ook een bouwdoek gehangen op het Jaarbeursplein waarop mensen opgeroepen werden hun ideeën/suggesties voor het nieuwe ontwerp door te geven. Dat was juist voor de gebruikers van het huidige Jaarbeursplein en overige bezoekers/stadsgenoten die we niet op een andere manier kunnen bereiken.*
- 20 juni 2013 persbericht over het vaststellen van het voorlopig ontwerp van het plein en de parkeergarage eronder als het stedenbouwkundige plan met hierin de uitgangspunten voor nieuwe gebouwen in het gebied door het college. Iedereen die heeft gereageerd, heeft persoonlijk bericht gekregen over wat er met zijn of haar suggestie is gedaan. <http://www.cu2030.nl/archive/2013-06-20/toekomstig-jaarbeursplein-wordt-ontmoetings-en-evenementenplein>*
- Dinsdag 13 mei 2014 zijn twee bijeenkomsten georganiseerd. Een met stakeholders omgeving Jaarbeursplein en een voor bewoners omgeving Jaarbeursplein. Daarbij konden zij reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Overigens is deze uitnodiging ook nog een keer op papier verspreid in de omgeving van het Jaarbeursplein, Kop van Lombok en deel Leidseweg*
- 15 augustus 2014 bestemmingsplan ter inzage. Gepubliceerd in gebruikelijke media/middelen gemeente en landelijk.*
- Maandag 8 september 2014 Inloopavond over bestemmingsplan Jaarbeursplein*
- 13 september 2014 publicatie op [cu2030.nl](http://www.cu2030.nl) over terinzagelegging BP en akkoord college op BOO Jaarbeurspleingebouw en voorhangprocedure van start. <http://www.cu2030.nl/archive/2014-09-13/bouw-jaarbeurspleingebouw-en-ondergrondse-parkeergarage-stap-dic>*

### 3.2 Evenementen

Op de site kunnen we wel lezen dat het Jaarbeursplein een evenementenplein gaat worden. Wat houdt dat in? Hoe vaak wordt het plein gebruikt? 1x per week? Tot hoe laat gaat het evenement door? Ook 's nachts? Wat wordt de geluidsoverlast? Vervallen de evenementen op de Neude en komt alles hier? Komen er evenementen, die meerdere dagen duren? Wat zijn de randvoorwaarden en waarom zijn die niet bekend? Kunnen we die ontvangen en kun je dan nog bezwaar maken. Is de wijziging van het bestemmingsplan een vrijbrief om maar alles te kunnen doen

#### Reactie:

*In het bestemmingsplan is een uitgebreide regeling opgenomen voor wat betreft de evenementen. In paragraaf 4.3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt deze regeling besproken. Hierin staat onder andere:*

*“De spreiding van evenementen in zowel de tijd van het jaar als de plek in de stad willen we verbeteren. Een betere spreiding zorgt voor minder overlast voor bewoners. Bij de inrichting van het plein wordt van het begin af rekening gehouden met het houden van evenementen. Overlast vermindert als bestaande plekken goed ingericht zijn voor evenementen. Het plein wordt makkelijk op te delen in vakken waardoor ook bij het houden van evenementen de loopstromen naar de OV-terminal gegarandeerd kunnen worden. Daarnaast krijgt het plein diverse voorzieningen ten behoeve van het houden van evenementen. In artikel 4.5 is een regeling opgenomen voor het houden van evenementen. Kern van deze regeling is dat maximaal 48 dagen per jaar op het plein gebruik mag worden gemaakt van versterkt geluid. De tijden waarin versterkt geluid ten gehore mag worden gebracht tijdens een evenement, wordt aangegeven in drie blokken, te weten: van 11.00 uur tot 17.00 uur, van 17.00 uur tot 23.00 uur en van 23.00 uur tot 01.00 uur. Om onevenredige overlast te voorkomen is geregeld dat per evenement gedurende maximaal twee aaneengesloten blokken versterkte muziek ten gehore mag worden gebracht. Daarnaast is in de regeling voorzien in geluidseisen waaraan het evenement dient te voldoen.*

*De gemeente kijkt bij de beoordeling van een vergunningaanvraag voor een evenement ook naar andere evenementen die in de stad en regio plaatsvinden. De gemeente hanteert hiervoor de evenementenkalender. Als een evenement niet op deze kalender past en/of als het evenement een te groot beroep op de gemeentelijke diensten of regionale hulpdiensten doet, kan de vergunning worden geweigerd. Naast de evenementen op de kalender kijkt de gemeente naar de wedstrijden van FC Utrecht, koopzondagen, grote evenementen in de nabijgelegen Jaarbeurs, (weg)werkzaamheden en grote evenementen in de regio.*

*Voor bijzondere gelegenheden is er ook nog een afwijkingsbevoegdheid voor één extra evenement opgenomen in artikel 5.6. Hiervan kan jaarlijks maximaal één keer gebruik van worden gemaakt. Voor de vergunningverlening van evenementen wordt in Utrecht gebruik gemaakt van het onderscheid zoals aangegeven in tabel 4.1 categorisering evenementen.”*

*Naar onze mening worden hier alle vragen van reclamant mee beantwoord waarbij voor de duidelijkheid nog opgemerkt wordt dat het gezien het spreidingsbeleid dat wordt nagestreefd voor evenementen geenszins de bedoeling is dat alle evenementen op het Jaarbeursplein zullen gaan plaatsvinden. Het Jaarbeursplein wordt een evenementen locatie dat zijn eigen plek inneemt tussen de bestaande evenementen locaties in de stad.*

### 3.3 Kantoren en metrages

Hoeveel kantoren komen er bij en hoe hoog gaan die worden? Wij maken bezwaar tegen nog meer kantoor gebouwen, zolang er elders kantoren leeg staan. Nieuwbouw op een top locatie geeft leegstand bij de oude kantoren.

Reactie:

*Het bestemmingsplan biedt de ontwikkelingsmogelijkheid voor circa 78.000 m<sup>2</sup> BVO kantoren. In de praktijk zal dat neerkomen op 3 gebouwen met een bebouwingshoogte variërend van een gebouw van circa 45 meter hoog en twee gebouwen tot 90 meter hoog. Voor de onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar hetgeen daar onder de vorige zienswijzen van reclamant 1 en 2 is gezegd.*

### **3.4 Participatie en UCP**

Reclamant merkt, dat het College, Utrecht op de kaart wil zetten. Veel grote evenementen, veel toeristen, terwijl het college toch duidelijk in het College programma heeft staan, dat de Utrechter centraal staat en vooral wil luisteren naar de bewoners. Is er onderzoek gedaan naar wat de wensen van de inwoners van Utrecht zijn voor dit plangebied?

Destijds hebben inwoners mogen kiezen voor plan 1 of plan A voor het UCP. Inwoners hebben massaal gekozen voor minder kantoren, meer open ruimte meer groen.

Reactie:

*De invulling die door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vloeit voort uit het Structuurplan Stationsgebied dat gemaakt is naar aanleiding van de uitkomsten van de het referendum van destijds. Het plan voorziet in de toevoeging van een groot nieuw plein, dat een aangenaam verblijfsgebied gaat worden en het plan voorziet tevens in de toevoeging van bomen en groenelementen op het plein. Daarnaast is in het plan ook de knip Croeselaan opgenomen. Hierdoor vervalt de functie van de Croeselaan als doorgaande weg en zal deze alleen nog functioneren als ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Hierdoor wordt deze weg rustiger en zal deze ook een veel groenere inrichting kunnen krijgen.*

*Het refereren aan specifieke uitgangspunten van visie A voor dit deelgebied, wekt een onjuiste verwachting. De uitgangspunten van visie A hadden betrekking op het hele plangebied (ca. 90 ha). Visie A maakte daarnaast onderscheid in de verschillende gebiedsdelen. Aan het Van Sijpesteijnkwartier/ Jaarbeursplein werd een hoogstedelijke ontwikkeling voorgestaan voor o.a. werken en wonen.*

*Visie A is in 2003 uitgewerkt in het Masterplan Stationsgebied dat door de gemeenteraad is vastgesteld. De plannen zijn daarna vertaald in het Structuurplan Stationsgebied dat de basis vormt voor de verschillende bestemmingsplannen in het Stationsgebied. Over verdere uitwerkingen in concrete plannen is op verschillende momenten gecommuniceerd en zijn ook informatieavonden geweest, zie hiervoor de opsomming onder 3.1*

### **Bezoekers belangrijker dan inwoners?**

Reclamant is van mening dat de gemeente bezoekers van Utrecht belangrijker vindt, dan de inwoners van Utrecht wordt meteen al duidelijk, als je bij Oudenrijn Utrecht binnenrijdt en boven het nieuwe viaduct op een bord ziet staan. "Welkom bezoekers van Utrecht". Zijn de bewoners van Utrecht niet welkom, waarom niet "Welkom in Utrecht".

Reactie:

*We betreuren dat reclamant dat zo ervaart, maar deze opmerking heeft geen relevantie voor het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.*

**Conclusie:**

**De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.**

## Reclamant 4

### 4.1 Regeling ten behoeve van ondergrondse infrastructuur.

In paragraaf 5.10 op pagina 66 worden de in het gebied aanwezige kabels en leidingen besproken. Er wordt verwezen naar een onleesbare kaart. Nuon verzoekt een duidelijk leesbare, eenduidige kaart in het plan op te nemen waarop de individuele leidingen als zodanig herkenbaar zijn. Aangezien er bij de ontwikkeling van de gebouwen rekening gehouden dient te worden met de aanwezige ondergrondse infrastructuur lijkt het Nuon raadzaam de ondergrondse infrastructuur op te nemen in de verbeelding.

Verder wordt in paragraaf 5.10 geconcludeerd dat er in het gebied geen planologisch relevante leidingen aanwezig zijn. Deze conclusie is volgens Nuon onterecht. Door de gemeente wordt in dezelfde paragraaf aangegeven dat bij de ontwikkelingen van de gebouwen rekening moet worden met de aanwezige kabels en leidingen. Hiermee geeft de gemeente impliciet aan dat de kabels en leidingen planologisch relevant zijn.

Daarnaast is het bij recente herzieningen van bestemmingsplannen gebruikelijk een dubbelbestemming op te nemen voor de in het plangebied aanwezige primaire warmtetransportleidingen van Nuon. Dit bijvoorbeeld gedaan in bestemmingsplannen Cartesiusweg en Lage Weide. De primaire warmtetransportleidingen transporteren de warmte vanuit de centrale richting stad en Leidsche Rijn waar het verder verspreid wordt. Het betreft een aanvoerleiding met water met een temperatuur van 100–140 °C en een retourleiding (watertemperatuur circa 70–90 °C). Deze leidingen staan onder druk (circa 10 bar) en zijn cruciaal voor de levering van stadswarmte.

De leidingen met een doorsnede van 0,6 meter liggen naast elkaar in hetzelfde tracé. Het tracé in het plangebied Van Sijpesteijnkwartier–Jaarbeursplein is weergegeven in de bijlage bij deze brief. Deze kaart kan ook digitaal aan u beschikbaar gesteld worden.

#### Reactie:

*Niet alle ondergrondse infrastructuur is planologisch zodanig relevant dat deze leidingen bescherming nodig hebben via een bestemmingsplanregeling. In het bestemmingsplan worden alleen hoofdleidingen opgenomen omdat beschadiging van dergelijke infrastructuur gevaar of grote maatschappelijke kosten met zich mee kan brengen. Omdat het hier inderdaad hoofdleidingen betreft zullen zij worden opgenomen op de plankaart. Daartoe zijn de leidingen tracés opgevraagd bij reclamant.*

#### **Conclusie:**

**De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het leidingen tracé zal worden opgenomen op de plankaart en in de regels wordt een nieuw artikel 5 Leidingen toegevoegd ter bescherming van de leidingenstrook. Ook de toelichting onder 5.10 zal worden gewijzigd.**

## Reclamant 5

### 5.1 Naam en grenzen Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heet Van Sijpesteijnkwartier – Jaarbeursplein. Maar tot het Sijpesteijnkwartier behoort het blok rondom het NH Hotel en dat valt niet binnen de grenzen van het bestemmingsplan. De tekst suggereert dat het gebied doorloopt tot het NH hotel, maar de verlengde Graadt Van Roggweg valt buiten het plangebied.

#### Reactie:

*Omdat het bestemmingsplan voortborduurde op het Stedenbouwkundigplan Sijpesteijnkwartier komt dit terug in de naamgeving van het bestemmingsplan.*

### 5.2 Zichtlijn Moskee/Kop van Lombok ⇔ ingang OVT/Stadskantoor (op begane grond en forum niveau).

Gelukkig is op een aantal plaatsen (2.3.12. en 4.2.7. en 6.2.3).de motie 2013/MO71 "Zichtlijnen OVT–Lombok Herstellen en Bewaken" opgenomen, maar in 4.2.12. wordt ten onrechte alleen de zichtlijn de fietsenstalling Stationsplein West genoemd en niet de zichtlijn Moskee/Kop van Lombok ingang OVT/Stadskantoor (op begane grond en forum niveau).

Er is sprake van dat er bij overstek geen kolommen onder de 10 m boven NAP (zie ook art. 3.2.1. e) in de zichtlijnen mogen staan. Maar om de zichtlijnen vanaf forumniveau vrij te houden is een hogere grens noodzakelijk, want het Forum is zelf op 10 m boven NAP.

Voor mij is ook volstrekt onduidelijk hoe het garanderen van de zichtlijn in de regels van het bestemmingsplan is gewaarborgd. Zit dit in art. 3.3.a. of art. 12 of welke andere artikels?

Het is wenselijk dat de zichtlijn niet alleen in de toelichting wordt genoemd maar ook nadrukkelijk in de regels wordt gewaarborgd.

#### Reactie:

*In de vigerende planologische situatie bestaat momenteel geen gereguleerd zicht op de Moskee/Kop van Lombok vanaf de uitgang OVT–Westzijde/Stadskantoor. Alleen vanaf delen van het Stationsplein West en het Forum zijn er in de huidige situatie beperkte zichtlijnen in de richting van de moskee en Kop van Lombok. Door bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier zullen die zichtlijnen aan de zijde van het Jaarbeursplein mogelijk enigszins wijzigen. Zoals ook in de motie staat verwoord zal met de Ontwikkelgroep Lombok Centraal, de Ulu Moskee en de Winkeliersvereniging Kanaalstraat worden afgestemd hoe deze zichtlijn het beste kan worden gewaarborgd.*

### 5.3 Geluid (5.3.2).

Formeel is er geen sprake van geluidsgevoelige bestemming er komen immers geen woningen of verzorgingstehuizen. Toch is dat een zeer beperkte, legalistische, interpretatie van geluidsoverlast en geluidsgevoelige bestemming. Het Jaarbeursplein krijgt een ontmoetingsfunctie waar mensen al of niet op een terrasje elkaar in een prettige omgeving moeten kunnen ontmoeten. Ook de winkels, horeca, kantoren en hotels in deze hoogstedelijke omgeving vragen om kwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast. De benadering "voldoen we aan wettelijke eisen" past niet bij de gewenste bestemming van dit gebied. Strengere eisen dan de strikt wettelijke eisen zijn eerder op zijn plaats.

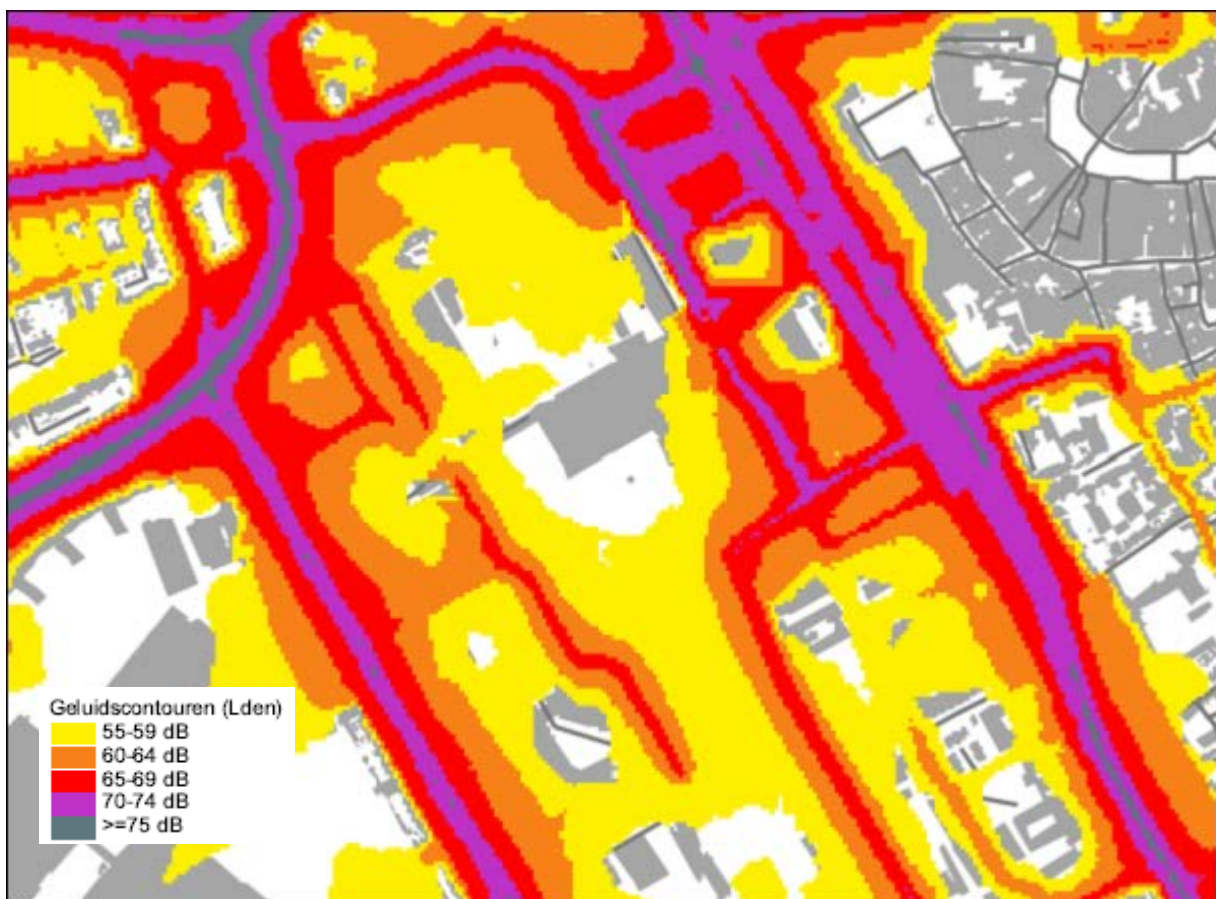
De gepresenteerde analyse van mogelijke geluidsoverlast is misleidend. Er is een afname van geluidsbelasting op het Westplein door andere maatregelen dan het bestemmingsplan,

Maar de overblijvende geluidsbelasting is ver boven de norm. De blijkt bijvoorbeeld uit analyses die voor het bestemmingsplan Westflank zijn gemaakt. Bovendien is er een kans

op verschuiving van de bron van de geluidsbelasting bij het realiseren van de maaiveldvariant in de ontwikkelvisie. Er komt dan een zeer drukke autoweg direct langs de grens van het plangebied ten noorden van het Jaarbeurspleingebouw en bij het NH Hotel. De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zelf (Jaarbeurspleingebouw en Leeuwenstein/WTC) veroorzaken wel een extra geluidsbelasting door extra autoverkeer. De knip Croeselaan betekent een vermindering van het autoverkeer en het daardoor veroorzaakte geluid.

Reactie:

*Er wordt door appellant een hogere ambitie in relatie tot geluid gevraagd voor verblijf en werken waarbij strengere eisen dan de wettelijke eisen op zijn plaats zouden zijn. Wij hebben in het kader van het bestemmingsplan aangegeven dat de geluidssituatie door wegverkeer (dus ook voor bestaande functies) verbetert. Dit komt door het realiseren van een verblijfsgebied zonder auto's op de Croeselaan ter plaatse van het plangebied wel rekening houdend met de toevoeging van de nieuwe ruimtelijke functies. Deze verbetering komt op de Croeselaan grotendeels door het plan (geen doorgaand autoverkeer) en deels door autonome ontwikkelingen. Voor de Graadt van Roggenweg en het Westplein is dit niet het directe gevolg van het plan zoals appellant terecht aangeeft. Dit is ook af te leiden uit het feit dat het verschil tussen 2024 plan en 2024 autonoom 0 dB is. Wij hebben dit ook zo in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Wij delen dan ook niet de mening dat dit misleidend is.*



overzicht gecumuleerde geluidsbelasting tgv wegverkeer

*Ten aanzien van de omgevingskwaliteit in relatie tot geluid kan op grond van de EU kartering, peiljaar 2011, kan gesteld worden dat de gecumuleerde geluidsbelasting tgv wegverkeer in een zeer groot deel van het gebied de 60 dB en in een significant deel de 55 dB niet overschrijdt. Hierbij in acht genomen dat de Croeselaan bij het Jaarbeursplein daarbij nog de maatgevende geluidsbron is, is het duidelijk dat de toekomstige geluidsbelasting veelal 55 dB of lager zal bedragen. Wij vinden dit gezien de functie en de situering in een hoogstedelijk gebied dit alleszins acceptabel en derhalve in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.*



*De resterende geluidsbelasting is volgens de appellant boven de norm. Appellant maakt niet expliciet duidelijk hetgeen hij bedoelt (wat en waar). Verder wordt er een zinspeling gemaakt over mogelijke toekomstige scenario's in relatie tot het Westplein. Dit is speculeren op mogelijke toekomstige besluitvorming waarbij bij de opstelling van dit ruimtelijk plan geen rekening mee kan worden gehouden. Overigens dient opgemerkt te worden dat bij een eventuele aanpassing van het Westplein de geluidsbelangen/geluidsbescherming is geborgd via het gestelde in de Wet geluidhinder. Herinrichtingsplannen dienen t.z.t. aan de dan geldende wet- en regelgeving te worden getoetst. Het is prematuur om nu reeds te constateren dat hierbij normen worden overschreden.*

#### **5.4 Geluidsoverlast bij evenementen (2.3.7. en artikel 4.5)**

Het is vreemd om de meting van geluidsoverlast bij evenementen te koppelen aan meting aan de gevel van de meest dichtbijzijnde woning (art.4.5.v.). Hebben mensen in het Stads kantoor, het Beatrixgebouw, de kantoren of het NH hotel geen recht op bescherming tegen geluidsoverlast bij evenementen

##### Reactie:

*Evenementen vinden naar hun aard meestal plaats buiten kantoorruimten. Desalniettemin zal enige overlast voor de omgeving niet kunnen worden uitgesloten maar dat is inherent aan een binnenstedelijke vestigingslocatie. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen om het aantal evenementen binnen redelijke perken te houden en om de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Door deze evenementenlocatie te situeren tussen niet geluidgevoelige bestemmingen en op flinke afstand van woonbebouwing zijn wij van mening dat dit past binnen een goede ruimtelijke ordening.*

#### **5.5 Luchtkwaliteit**

Net als de bij geluid is bij de analyse van Luchtkwaliteit uitgegaan van discutabele verkeersgegevens en is geen rekening gehouden met de maaiveldvariant direct langs het plangebied.

##### Reactie:

*Ook voor de luchtkwaliteit kan geen rekening gehouden worden met toekomstige varianten van de inrichting van het Westplein als daarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. Bij de keuze voor de inrichting van het Westplein zullen de aspecten geluid en lucht van de verschillende varianten zeker mee worden genomen in de afweging.*

#### **5.6 Gezondheid**

Is het niet vreemd om onder het kopje gezondheid maatregelen op te nemen voor mensen met een beperking, concreet vooral (liften), terwijl juist actieve mobiliteit een steeds belangrijk aspect gezonde verstedelijking gevonden wordt. Ik mis verwerking van actuele inzichten t.a.v. gezonde verstedelijking in dit bestemmingsplan terwijl juist het Stationsgebied een pilot is voor gezonde verstedelijking.

##### Reactie:

*Het idee achter 'Gezonde Verstedelijking' is om met een goede inrichting van stad en maatschappelijke structuren mensen gezonder te laten leven. Elementen die daarbij aan de orde komen zijn onder meer leefomgevingskwaliteit, veiligheid, stimulering van gewenst gedrag, burgerparticipatie en beleving. Dit zijn thema's die niet of maar in beperkte mate afgedwongen kunnen worden in een bestemmingsplan. Desalniettemin is het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit door een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en het vergroten van de bereikbaarheid en de sociale veiligheid een van de basis elementen uit het Structuurplan Stationsgebied. De ambities op het gebied van gezonde verstedelijking dienen echter vooral bij de uitvoering van het bestemmingsplan bij het inrichten van het openbare gebied handen en voeten te worden gegeven.*

## 5.7 Parkeren

Volgens de toelichting is een koppeling mogelijk tussen een parkeergarage onder het Jaarbeurspleingebouw (met toegang vanaf de noordzijde) met de Jaarbeurspleingarage voor gebruikers van het Jaarbeurspleingebouw. Deze toegang kan echter ook interessant zijn voor bijvoorbeeld gasten van het NH hotel.

Ook een ondergrondse verbinding tussen de Jaarbeurspleingarage en de parkeergarage Westflank Noord kan interessant zijn voor efficiënt gebruik van garages.

Komt de capaciteit van een eventuele garage onder het Jaarbeurspleingebouw bovenop de 800 van de Jaarbeurspleingarage? Dat lijkt mij onwenselijk. Is de capaciteit van 800 al niet hoog? Deze norm is gebaseerd op de algemene normen voor de binnenstad/het stationsgebied terwijl de parkeernota voorziet in het verlagen van de minimumnorm. Het plangebied ligt letterlijk aan de in-/uitgang van de OVT. In het kader van de structuurvisie fase 2 van het stationsgebied worden mogelijkheden onderzocht voor parkeren aan de oostzijde van het Merwedekanaal met snelle verplaatsingsfaciliteiten van die parkeervoorziening naar het Jaarbeursplein. Het is toch het beleid van de gemeente om zoveel mogelijk het parkeren in de binnenstad of het stationsgebied zelf te beperken onder meer om het verkeer op de Van Zijstweg en de Graadt van Roggweg, zoveel mogelijk te beperken.

Onduidelijk is onder welke condities het college van B&W een eventuele uitbreiding van 800 naar 1000 parkeerplaatsen wel of niet zal toestaan en in hoeverre dit onderhevig is aan openbare discussie en politiek debat.

### Reactie:

*De koppeling is inmiddels nader onderzocht en blijkt zowel verkeerstechnisch als bouwtechnisch niet haalbaar te zijn. Dit zal dan ook uit de toelichting van het bestemmingsplan gehaald worden. Vooralsnog wordt uitgegaan van één garage met ca. 800 plekken om aan de parkeerbehoefte in het gebied te voorzien. Ondanks het feit dat het gemeentelijke beleid er op gericht is het parkeren in de binnenstad aan banden te leggen zal het Stationsgebied met al zijn publieke, commerciële en culturele functies mogelijkheden moeten bieden voor auto parkeren. Er wordt inderdaad onderzocht of de parkeerterreinen van de Jaarbeurs aan de overzijde van het Merwedekanaal in de toekomst kunnen uitgroeien tot een binnenstedelijk transferium ten behoeve van de functies aan de westzijde van het Stationsgebied.*

## 5.8 Fietsparkeren

In 4.3.3 staat dat voor fietsparkeren een gebiedsgerichte oplossing mag worden onderzocht.

Wat wordt hiermee bedoeld? Fietsparkeren in de openbare ruimte in dit gebied lijkt mij in strijd met het fietsparkeerbeleid in het stationsgebied zoals dat onder meer in de 'businesscase fietsparkeren' is uitgewerkt: Alleen fietsparkeren in de grote fietsenstallingen en strikt handhaven tegen fietsparkeren in de openbare ruimte in dit gebied. Het lijkt me dat je alleen voor zeer kort fietsparkeren een uitzondering zou kunnen maken, maar dat maakt tegelijkertijd handhaven weer moeilijker.

### Reactie:

*Met een gebiedsgerichte oplossing voor het fietsparkeren wordt juist bedoeld dat er gestreefd wordt naar geconcentreerde (grote) fietsenstallingen voor alle functies die in het gebied voorzien zijn.*

### **Conclusie:**

**De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.**



## II Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan

### A. Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen

De zienswijze 4.1 heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

#### 1. Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. Aan paragraaf 5.10 van het bestemmingsplan wordt de volgende tekst toegevoegd:  
In het plangebied liggen primaire warmtetransportleidingen die de warmte vanuit de centrale richting stad en Leidsche Rijn transporteren waar het verder verspreid wordt. Het betreft een aanvoerleiding met water met een temperatuur van 100–140 °C en een retourleiding (watertemperatuur circa 70–90 °C). Deze leidingen staan onder druk (circa 10 bar) en zijn cruciaal voor de levering van stadswarmte.  
De leidingen met een doorsnede van 0,6 meter liggen naast elkaar in hetzelfde tracé. Het tracé in het plangebied Van Sijpesteijkwartier–Jaarbeursplein zal op de plankaart worden opgenomen. In artikel 5 is een regeling ter bescherming van de leiding opgenomen.

In paragraaf 7.5 wordt de volgende tekst toegevoegd

##### Artikel 5 Leidingen

Door de warmtetransportleidingen van de NUON (in het zuiden van het plangebied) loopt water van 100 C. Om deze reden zijn deze leidingen op de kaart weergegeven met een dubbelbestemming. Voor de andere bestemmingen van deze gronden gelden bijzondere bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze leiding. Het bouwen conform die andere bestemmingen is alleen toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Dat om te kunnen beoordelen of door dat bouwen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding. Essentieel is dat de beheerder van de betreffende leiding in die beoordeling wordt betrokken. Daarom is als voorwaarde gesteld dat per afwijking vooraf diens advies dient te worden ingewonnen.

#### 2. Wijzigingen in de regels

Ter bescherming van de Warmwaterleidingen wordt een nieuw artikel 5 toegevoegd luidende:

### Artikel 5 Leiding

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor een warmtetransportleiding en daarbij behorende voorzieningen.

#### 5.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd ten behoeve van de in 5.1 genoemde doeleinden.
- b. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen van deze gronden met inachtneming van de desbetreffende regels, mits:

- a. De veiligheid met betrekking tot de warmtetransportleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten, en
- b. Ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de beheerder van de betreffende leiding is ingewonnen.

### 5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in 5.1 bedoelde gronden, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:
  1. het wijzigen van het waterbodemniveau door vergraving of demping;
  2. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
- b. Burgemeester en wethouders geven slechts toepassing aan hun bevoegdheid tot het verlenen van de onder 1. bedoelde vergunning, indien geen schade ontstaat aan de warmtetransportleiding. Hiertoe winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de warmtetransportleiding niet onevenredig worden geschaad, alsmede welke voorwaarden in acht dienen te worden genomen ter voorkoming van eventuele schade aan de warmtetransportleiding.
- c. Het onder 1. bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
  1. het normale onderhoud betreffen;
  2. noodzakelijk zijn in verband met de aanleg van de warmtetransportleiding of het op de warmtetransportleiding gerichte beheer of gebruik van de gronden;
  3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.

### 3. Wijzigingen op de verbeelding(en)

Op de verbeelding wordt op de kaart een dubbelbestemming Leiding aangebracht.

## B. Ambtshalve wijzigingen

Ter verbetering van het plan zijn enkele ambtelijke wijzigingen noodzakelijk. Dit betreft verbeteringen van het plan. Hieronder wordt e.e.a. toegelicht.

### 1. Paragraaf 5.2.9. Archeologie in het plangebied.

De tekst van de paragraaf is geactualiseerd.

### 2. Wijzigingsbevoegdheid voor het Gebouw Leeuwensteyn

Inmiddels is er meer duidelijkheid over de positionering van het gebouw. Hierdoor kan de vlek van de wijzigingsbevoegdheid aangepast worden. Aan de zuidkant wordt de begrenzing enigszins aangepast op de positie van het toekomstige te ontwikkelen gebouw, om een betere aansluiting te maken tussen Het Forum en de trappen naar het Jaarbeursplein en het gebouw. Dit vergt een tevens een aanpassing van de plangrens. Daarnaast is de redactie van artikel 13, lid b enigszins aangepast.

### 3. Begrenzing van de aanduiding parkeergarage

Voor een betere inpassing van de parkeergarage is de begrenzing van de functieaanduiding enigszins verruimd en aangepast. Dit geeft meer flexibiliteit bij het ontwerp van de garage. Verwacht wordt dat de parkeergarage maximaal 800 parkeerplaatsen zal hebben.

### 4. Bouwvlak en bouwaanduidingen Jaarbeurspleingebouw

Ten behoeve van een betere inpassing van het Jaarbeursplein gebouw zijn het bouwvlak inclusief bijbehorende bouwaanduidingen enigszins aangepast. Vanwege de luifels bij het gebouw is de overschrijdingsmogelijkheid van bouwgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen in de algemene bouwregels vergroot van 1.5 meter naar 2.25 meter.

### 5. Horeca categorie

Voor wat betreft de Horeca in het gebied is het wenselijk ook categorie B en C mogelijk te maken:

<b>categorie B</b>	<b>café, bar, brasserie</b>
<b>categorie C</b>	<b>cafetaria, snackbar, grill-room, fastfood-restaurant, automatiek, snelbuffet</b>

Op basis van de ambtshalve wijzigingen wordt het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd:

### 6. Nadere eisen voor terrassen

Voor het Jaarbeursplein is een ontwerp voor de inrichting gemaakt. Verschillende verkeers- en verblijfsfuncties krijgen een plaats op het plein of maken gebruik van de dezelfde ruimte. Dit zijn onder andere de voet- en fietspaden, inrichtingselementen en terrassen. Bovendien is het bedoeld als evenemententerrein waarvoor een groot deel van het plein als obstakelvrije ruimte is bestemd.

Het goed samen laten gaan van alle functies vraagt maatwerk. Om een zorgvuldige afweging van alle aanwezige stedenbouwkundige-, verkeerskundige- en maatschappelijke belangen te maken kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de inrichting van de openbare ruimte.

Hieronder wordt toegelicht hoe e.e.a in het bestemmingsplan verwerkt gaat worden:

## 1. Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

### Wijzigingen in de Toelichting:

#### Paragraaf 4.1.2. onder het kopje Leeuwensteyengebouw

Er staat:

Het gaat om de ontwikkeling van een kantoorgebouw van circa 32.000 m<sup>2</sup> (30.000 m<sup>2</sup> kantoor, 1.000 m<sup>2</sup> commercieel en 1.000 m<sup>2</sup> transfer).

Dit moet worden gewijzigd in:

Het gaat om de ontwikkeling van een kantoorgebouw van circa 33.000 m<sup>2</sup>.

Er staat:






- Kantooroppervlakte : 30.000 m<sup>2</sup> ;
- Logistieke functies: 1.000 m<sup>2</sup>- en
- Plintfuncties: 1.000 m<sup>2</sup>.

Dit moet worden gewijzigd in:

- Kantooroppervlakte : 30.000 m<sup>2</sup> ;
- Plint- en logistieke functies: 2.000 m<sup>2</sup>- en
- Fietsenstalling: 1.000 m<sup>2</sup>.

#### De tekst van de paragraaf 5.9.2 is geactualiseerd en komt te luiden:

Het plangebied Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied met een archeologische verwachting (groen). Hiervoor geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm archeologievergunningplichtig zijn. De uiterste zuidoosthoek van het plangebied bevindt zich in een zone met een hoge archeologische verwachting (geel). Voor deze zone geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm archeologievergunningplichtig zijn.

	Beschermd archeologisch Rijksmonument
	Gebied van hoge archeologische waarde
	Gebied van hoge archeologische verwachting
	Gebied van archeologische verwachting
	Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m <sup>2</sup>	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m <sup>2</sup>	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m <sup>2</sup>	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning



## 2. Wijzigingen in de regels

### Artikel 3 Kantoor

#### 3.1 onder a

Er staat:

kantoren; met dien verstande dat in de plint de volgende functies zijn toegestaan:

- dienstverlening;
- horeca in de categorie D1 en D2 van de lijst van horeca-activiteiten;
- detailhandel;

Wordt gewijzigd in:

kantoren; met dien verstande dat in de plint de volgende functies zijn toegestaan:

- dienstverlening;
- horeca in de categorie B t/m D1 en D2 van de lijst van horeca-activiteiten;
- detailhandel;

#### 3.2.1 onder e

Er staat:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is uitsluitend een overbouwing toegestaan waarbij de vrije hoogte minimaal 10 meter dient te bedragen ten opzichte van NAP, met dien verstande dat geen kolommen mogen worden toegepast;

Wordt gewijzigd in:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is uitsluitend een overbouwing toegestaan waarbij de vrije hoogte minimaal 5 meter dient te bedragen ten opzichte van peil, met dien verstande dat geen kolommen mogen worden toegepast;

#### Artikel 3.4.1. onder a. eerste bolletje

Er staat:

Het totale gezamenlijke oppervlak detailhandel maximaal 1.500 m<sup>2</sup> BVO mag bedragen;

Wordt gewijzigd in:

Het totale gezamenlijke oppervlak detailhandel maximaal 1.900 m<sup>2</sup> BVO mag bedragen;



## Artikel 4 Verkeer en verblijf

### Artikel 4.1

Door het opschuiven van de plangrens komt een klein deel van de fietsenstalling onder de trappen van het Jaarbeursplein in het plangebied te vallen. Hiervoor wordt de regeling uit het onderliggende bestemmingsplan Stadskantoor-Ov terminal overgenomen.

Aan de doeleindenomschrijving van artikel 4 wordt daarom een nieuw lid d toegevoegd luidende:

- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer- fietsgebouw (sv-f)" gebouwde fietsparkeervoorzieningen;

de overige leden worden vernummert.

### Artikel 4.2.1

Er wordt een nieuw lid e toegevoegd luidende:

- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer- fietsgebouw (sv-f)" is een gebouwde fietsenstalling toegestaan met een maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart;

### Artikel 4.4

Het is wenselijk ten behoeve van de terrassen die binnen deze bestemming mogelijk nadere eisen te kunnen stellen om de kwaliteit van de openbare ruimte te kunnen waarborgen.

In artikel 4. 4 wordt hiertoe onder e. een nadere eis toegevoegd. Het lid komt dan als volgt te luidende:

- f. de indeling van het plein ter instandhouding van de stedenbouwkundige kwaliteit van de

de overige leden worden vernummert.

## **Artikel 9 Algemene bouwregels**

Artikel 9 lid 1, er staat:

Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;

Dit moet wordt gewijzigd in:

Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2.25 meter;

## **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

Artikel 13 onder b, sub 1:

Er staat:

Er mag gezamenlijk maximaal 30.000 m<sup>2</sup> BVO kantoren worden gerealiseerd;

Dit moet wordt gewijzigd in:

in afwijking van het bepaalde in artikel 3.4 onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor -2' gezamenlijk maximaal 30.000 m<sup>2</sup> BVO kantoren worden gerealiseerd;

#### Artikel 13 onder b, sub 2:

Er staat:

Er mag gezamenlijk maximaal 1.000 m<sup>2</sup> BVO detailhandel/horeca/dienstverlening in de plint worden gerealiseerd.

Dit moet wordt gewijzigd in:

Er mag gezamenlijk maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo detailhandel/horeca/dienstverlening in de plint worden gerealiseerd; tevens mag er een fietsenstalling worden gerealiseerd van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo.

#### Artikel 13 onder b sub 6:

Er staat:

6. horeca uitsluitend is toegestaan in de categorie D1 en D2 van de lijst horeca-activiteiten;

Dit moet wordt gewijzigd in:

6. horeca uitsluitend is toegestaan in de categorieën B, t/m D1 en D2 van de lijst horeca-activiteiten;

### **3. Wijzigingen op de verbeelding(en)**

Inmiddels is er meer duidelijkheid over de positionering van de bebouwing in het plangebied. Hiervoor dien de begrenzing van de verschillende bebouwingsvlakken enigszins aangepast te worden:

- Aan de zuidkant wordt de begrenzing van het vlak WRO zone wijzigingsgebied enigszins aangepast op de positie van het toekomstige te ontwikkelen gebouw Leeuwensteyn, om een betere aansluiting te maken tussen Het Forum en de trappen naar het Jaarbeursplein en het gebouw. Hierdoor dient de plangrens enigszins worden aangepast. Hierdoor komt een deel van de fietsenstalling onder de Jaarbeurspleintrappen in het plan te vallen. Daarvoor dient de een aanduiding op de plankaart te worden opgenomen als hierboven beschreven bij de wijziging van de regels (artikel 4.1). Tevens dient en bouwhoogte van het fietsgebouw te worden opgenomen dat is ter plaatse conform het vigerende plan maximaal 10 meter.
- Voor een betere inpassing van de parkeergarage is de begrenzing van de functieaanduiding enigszins verruimt aan de zijde van de Croeselaan. Dit geeft meer flexibiliteit bij het ontwerp van de garage.
- Het bouwblok en de bouwaanduidingen van het Jaarbeursplein gebouw zijn enigszins aangepast.

### III Conclusie

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld:

het college stelt de raad voor:

1. naar aanleiding van de zienswijze 4.1 van reclamant 4 het bestemmingsplan te wijzigen;
2. besluiten dat de overige zienswijzen geen aanleiding geven om het plan aan te passen
3. de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier-Jaarbeursplein met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPVANSIJPEJAARBEUR-VA01 van de gemeente Utrecht en ondergrond NL.IMRO.0344.BPVANSIJPEJAARBEUR-dgn, gewijzigd vast te stellen.

het college besluit vervolgens:

6. In te stemmen met het instellen van een 30 km/h zone voor de Croeselaan vanaf de kruising van de Zijstweg tot aan de inrit van de parkeergarage Jaarbeursplein bij de ingebruikname van de Jaarbeurspleingarage

## IV Integraal overzicht van de ingediende zienswijzen