

voorstel aan de raad

Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
 Kenmerk REO 13.038376
 Vergadering Raad
 Vergaderdatum 12 september 2013
 Jaargang en nummer 2013 - 89



Vaststelling bestemmingsplan "Bouwinitiatief Startblok, Merwedekanaalzone"

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

- 1 De zienswijze van reclamant 3 onder punt 8, de zienswijze van reclamant 5 onder punt 1 en 8 en de zienswijze van reclamant 6, onder punt 4 gegrond te verklaren;
- 2 De overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 In te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief de voorstellen voor ambtshalve wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 4 Het bestemmingsplan "Bouwinitiatief Startblok, Merwedekanaalzone" zoals vastgelegd in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPBOUWINISTARTBLOK-0401 gegeven de beslispunten 1 tot en met 3 gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.

datum: 03 sep 2013

status: A

samenvatting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.038376
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	12 september 2013
Jaargang en nummer	2013 - 0



Vaststelling bestemmingsplan "Bouwinitiatief Startblok, Merwedekanaalzone"

Raadsvoorstel:

- 1 De zienswijze van reclamant 3 onder punt 8, de zienswijze van reclamant 5 onder punt 1 en 8 en de zienswijze van reclamant 6, onder punt 4 gegrond te verklaren;
 - 2 De overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
 - 3 In te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief de voorstellen voor ambtshalve wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
 - 4 Het bestemmingsplan "Bouwinitiatief Startblok, Merwedekanaalzone" zoals vastgelegd in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPBOUWINISTARTBLOK-0401 gegeven de beslispunten 1 tot en met 3 gewijzigd vast te stellen.
-

Argumenten

- 1.1 De zienswijze van reclamant 3, onder punt 8, de zienswijze van reclamant 5, onder punt 1 en 8, en de zienswijze van reclamant 6, onder punt 4, leiden tot een aanpassing van het plan.
- 2.1 De overige zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op vermindering van uitzicht en privacy, verkeersafwikkeling en parkeren en mogelijke planschade.
- 3.1 Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijzen.
- 3.2 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen betreffen verbeteringen van het bestemmingsplan.
- 4.1 De zorgvuldige voorbereiding en de in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de betrokken belangen bij het besluit.
- 4.2 Er is sprake van 'goede ruimtelijke ordening'.

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.038376
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	12 september 2013
Jaargang en nummer	2013 – 0



Vaststelling bestemmingsplan "Bouwinitiatief Startblok, Merwedekanaalzone"

Context

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bouwinitiatief Startblok, Merwedekanaalzone heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 februari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 3 april 2013.

Resultaten ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn 8 zienswijzen ingediend. In het bij dit bestuursadvies behorende vaststellingsrapport "bestemmingsplan Bouwinitiatief Startblok Merwedekanaalzone" zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, cursief van beantwoording voorzien. Per zienswijze is afgesloten met een conclusie ten aanzien van de gehele of gedeeltelijke gegrond- of ongegrondverklaring ervan.

Doelstelling en plangebied

Het plangebied Startblok omvat het voormalige bedrijfsperceel op de hoek Beneluxlaan – Kanaalweg in de kern Utrecht. De grens van het plangebied wordt globaal gevormd door het Merwedekanaal aan de oostzijde, de bedrijventerrein Smart Business Park aan de noordzijde, het project City Campus Max in het westen en de Beneluxlaan aan de zuidzijde. Inmiddels is het stedenbouwkundig ontwerp voor dit perceel binnen de Merwedekanaalzone uitgekristalliseerd. Bouwfonds Ontwikkeling en Van de Vorm / Next RE is voornemens, in samenwerking met de gemeente Utrecht, ter plaatse ruimte te bieden aan maximaal 350 studenten- en starterswoningen en enkele commerciële voorzieningen op de begane grond mogelijk te maken. Om de realisatie van dit nieuwe bebouwingscomplex Startblok mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

De zienswijze hebben op een enkele onderdelen geleid tot een aanpassing van het (ontwerp) bestemmingsplan. De wijzigingen worden beschreven in Hoofdstuk II van het vaststellingsrapport.

Tijdens de inspraak over en de behandeling van het SPvE in de raad is gesproken

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.038376
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	12 september 2013
Jaargang en nummer	2013 – 0



over de vormgeving van het bouwblok en de torens. Dit in relatie tot de zorgen met betrekking tot uitzicht, bezonning en daglicht van omwonenden, met name aan de zijde van City Campus Max. Bij de vaststelling van het SPvE is aan de ontwikkelaar verzocht om te onderzoeken welke mogelijkheden er binnen de hoofdropzet van het bouwplan bestaan om aanpassingen te doen die tegemoet kunnen komen aan de zorgen van omwonenden.

Mede ingegeven door de wens om tegemoet te kunnen komen aan een deel van de bezwaren van omwonenden is het bouwplan aangepast. In plaats van een massieve onderbouw van vier lagen over het hele bouwblok worden twee aparte bouwmassa's gecreëerd met semi-openbare ruimte ertussen. De hoogte en locatie van de torens is niet gewijzigd. Afgezien van een kleine verhoging van de half-verdiepte parkeervoorziening onder het hele bouwblok blijft het middenterrein in het gewijzigde bouwplan onbebouwd. Hierdoor ontstaat uitzicht op het kanaal en een voetgangersverbinding van City Campus Max naar het Merwedekanaal tussen de twee torens van Startblok door. Bovendien biedt dit bouwplan betere mogelijkheden voor exploitatie op de lange termijn, doordat het functioneel uit twee appartementengebouwen bestaat die apart te beheren en te exploiteren zijn.

Het schrappen van de vier bouwlagen in het middengedeelte betekent wel dat in de onderbouw minder woningen gerealiseerd kunnen worden. Om het bouwplan financieel haalbaar te maken en het gewenste aantal woningen te kunnen realiseren, is het wel nodig dat de torens 3 meter dieper worden dan in het SPvE. Dit heeft geen nadelig effect op bezonning en schaduwwerking richting City Campus Max, zo blijkt uit de bezonningsstudie.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan op 28 maart is een voorstudie van dit bouwplan naast het bouwplan in het SPvE getoond middels een piepschuim maquette. De aanwezige bewoners van City Campus Max reageerden daar positief op. Dit blijkt ook uit een aantal van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan. Voor de behandeling van het definitieve bestemmingsplan in de raad zal het bouwplan met een afvaardiging van bewoners en de wijkraad worden besproken. Vanwege de genoemde voordelen van het aangepaste bouwplan en het draagvlak bij omwonenden stellen wij voor om van het SPvE af te wijken en de hoogte van het middengebiet te verlagen tot de hoogte van de parkeergarage, de diepte van de torens met 3 meter te verlengen en dit in het definitieve bestemmingsplan te formaliseren. In het Hoofdstuk II van het Vaststellingsrapport is daartoe een voorstel voor een ambshalve wijziging opgenomen.

Advies Wijkraad

De wijkraad heeft een advies uitgebracht ten aanzien van het

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.038376
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	12 september 2013
Jaargang en nummer	2013 - 0



ontwerpbestemmingsplan.

Het advies van de Wijkraad is opgenomen in het vaststellingsrapport, inclusief de reactie daarop.

Argumenten

- 1.1 De zienswijze van reclamant 3, onder punt 8, de zienswijze van reclamant 5, onder punt 1 en 8, en de zienswijze van reclamant 6, onder punt 4, leiden tot een aanpassing van het plan.*

De zienswijzen hebben betrekking op de afstand tussen bouwinitiatief Startblok en de bestaande bebouwing van City Campus Max. Deze afstand zal in het bestemmingsplan gewaarborgd worden op 39 meter. Daarnaast bleek dat er in het ontwerpbestemmingsplan per abuis was afgeweken van de hoogtemaatvoering van een bouwdeel en de woningaantallen zoals vastgelegd in het SPvE. Dit is hersteld. Tenslotte leent de openbare ruimte rond de nieuwbouw zich niet voor evenementen en daarom zal de mogelijkheid om evenementen te organiseren uit de doeleindenomschrijving van de bestemming verkeer en verblijf worden geschrapt.

- 2.1 De overige zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op vermindering van uitzicht en privacy, verkeersafwikkeling en parkeren en mogelijke planschade.* Deze zienswijzen zijn echter niet zodanig zwaarwegend dat het algemene belang dat gemoeid is bij de realisatie van het plan zou moeten wijken voor de individuele belangen van reclamanten voor wat betreft de genoemde aspecten. Voor een uitgebreide reactie hierop wordt verwezen naar de vaststellingsrapport.

- 3.1 Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijzen.* Bij het besluit over vaststelling van het bestemmingsplan "Bouwinitiatief Startblok, Merwedekanaalzone" moeten de ingediende zienswijzen gemotiveerd worden meegewogen. De uitgebreide motivering van de beslispunten 1 en 2 is terug te vinden in de vaststellingsrapport.

- 3.2 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen betreffen verbeteringen van het bestemmingsplan.* Ter verbetering van het plan worden ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld die niet op de ingediende zienswijzen zijn gebaseerd. Voor een compleet overzicht van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen en de motivering daarvan wordt verwezen naar Hoofdstuk II van het vaststellingsrapport.

- 4.1 De zorgvuldige voorbereiding en de in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de betrokken belangen*

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.038376
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	12 september 2013
Jaargang en nummer	2013 – 0



bij het besluit.

Voor een uitleg over de zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de context. Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar het vaststellingsrapport dat de bij dit besluit hoort.

4.2 *Er is sprake van 'goede ruimtelijke ordening'.*

Wet en jurisprudentie eisen dat bij een bestemmingsplan sprake moet zijn van zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening'. De plantoelichting, planvoorschriften en plankaarten die zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd geven hier, in samenhang met de zorgvuldige voorbereiding en het uitgebreid gemotiveerde vaststellingsrapport, blijk van.

Uitvoering

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in "Utrecht Dichtbij", 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.

Bij uitvoering passend omgaan met flora en fauna, gegeven de noodzaak van spoedige sloop van huidige panden

In het onderzoeksrapport ten aanzien van flora en fauna bij het bestemmingsplan staat dat er onderzoek moet worden gedaan naar zowel kraamkolonies als naar paarverblijven van vleermuizen. Uit onderzoeken met een vleermuizendetector is gebleken dat er wel vleermuizen in de omgeving van de panden zijn maar niet in de panden zelf. Een snelle en zorgvuldige sloop van de panden is nodig vanwege de veiligheid onder andere door aanwezigheid van asbest. Er is in mei 2013 nader onderzoek gedaan naar kraamplaatsen van vleermuizen. Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen kraamkolonies in de panden aanwezig zijn. De sloop van de bestaande bebouwing vindt plaats onder begeleiding van een ecooloog, waarbij bovenstaande richtlijnen zoveel mogelijk in acht zijn genomen.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- 1 Bestemmingsplan "Bouwinitiatief Startblok
- Merwedekanaalzone" bestaande uit :
 - a. Toelichting en regels
 - b. Verbeelding
 - c. Bijlagenboek bij bestemmingsplan

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	REO 13.038376
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	12 september 2013
Jaargang en nummer	2013 - 0



- 2 Vaststellingsrapport bestemmingsplan "Bouwinitiatief Startblok Merwedekanaalzone";
- 3 Bezonningsstudie;
- 4 Commissiebrief

Eerdere besluitvorming

Vaststelling SPvE Bouwinitiatief Startblok dd.

raadsbesluit

Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk REO 13.038376
Vergadering Raad
Vergaderdatum 12 september 2013
Jaargang en nummer 2013 - 09



Vaststelling bestemmingsplan "Bouwinitiatief Startblok, Merwedekanaalzone"

Besluit

- 1 De zienswijze van reclamant 3 onder punt 8, de zienswijze van reclamant 5 onder punt 1 en 8 en de zienswijze van reclamant 6, onder punt 4 gegrond te verklaren;
- 2 De overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 3 In te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief de voorstellen voor ambtshalve wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 4 Het bestemmingsplan "Bouwinitiatief Startblok, Merwedekanaalzone" zoals vastgelegd in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPBOUWINISTARTBLOK-0401 gegeven de beslispunten 1 tot en met 3 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op12 SEP 2013

De griffier,

De burgemeester,