

voorstel aan de raad

Opgesteld door StadsOntwikkeling
 Sector Ontwikkeling
 Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.067893
Vergadering Raad
Vergaderdatum 27 oktober 2011
Jaargang en nummer 2011 – 124



Gemeente Utrecht

RAAD 27 OKT 2011
z.h.o. cfm [redacted]

Vaststelling bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, deelgebied 3

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

- 1 het bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, deelgebied 3 zoals vervat in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand BPCENKANDEELGEB3-0401 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) en waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn, conform de in dit advies voorgestelde wijzigingen, gewijzigd vast te stellen en
- 2 het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 3 als toetsingskader voor de bouwplannen vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.R. Schurink

Mr. A. Wolfsen

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De commissie stemt in met het raadsvoorstel
datum: 11 okt 2011

status: A

samenvatting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067893
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	27 oktober 2011
Jaargang en nummer	2011 – 124

Vaststelling bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, deelgebied 3

Raadsvoorstel:

- 1 het bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, deelgebied 3 zoals vervat in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand BPCENKANDEELGEB3-0401 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) en waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn, conform de in dit advies voorgestelde wijzigingen, gewijzigd vast te stellen en
 - 2 het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 3 als toetsingskader voor de bouwplannen vast te stellen.
-

Argumenten

- 1.1 Het bestemmingsplan is nodig om de nieuwe ontwikkelingen in deelgebied 3 van het centrum van Kanaleneiland mogelijk te maken.
- 1.2 Binnen de periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen binnengekomen.
- 1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- 1.4 De voorgestelde wijzigingen betreffen aanpassingen op het bestemmingsplan naar aanleiding van nieuwe informatie van initiatiefnemer Mitros.
- 1.5 Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.
- 2.1 De invulling van de contouren van het bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067893
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	27 oktober 2011
Jaargang en nummer	2011 - 124

**Gemeente Utrecht**

Vaststelling bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, deelgebied 3

Context

In 2006 is voor de ontwikkeling van Centrum Kanaleneiland een structuurplan opgesteld. In dit plan is het beleid van uw raad op de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende 10 jaar van Kanaleneiland vastgelegd. Het uitgangspunt is het doorbreken van de staat van verpaupering waarin het centrum verkeert door middel van gefaseerde herontwikkeling. De nieuwe aansluiting met bedrijventerrein Papendorp door de Prins Clausbrug én de vernieuwde Churchilllaan met haar verbeterde openbaar vervoersverbinding geven het gebied een centrale ligging in de wijk én in de stad. Dit is aanleiding voor een hoogstedelijke ontwikkeling van het centrumgebied. Een gedifferentieerd woonmilieu en de toevoeging van voorzieningen zullen zorgen voor een levendig en hedendaags centrum. Deze ontwikkeling zal een impuls geven aan de gehele wijk. Het gebied Kanaleneiland Centrum omvat zes deelgebieden. Dit bestemmingsplan betreft alleen deelgebied 3. De overige deelgebieden 1, 2, 4, 5 en 6 vallen binnen andere (bestemmings)plannen en worden in het navolgende derhalve buiten beschouwing gelaten.

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkelingen binnen deelgebied 3 in Centrum Kanaleneiland te Utrecht planologisch-juridisch mogelijk te maken. De ontwikkelingen omvatten naast een ondergrondse stallinggarage/parkeervoorziening en de functie wonen ook maatschappelijke voorzieningen (zoals een onderwijsinstelling, een bibliotheek, wijkservicecentrum, centrum jeugd en gezin), dienstverlening, kantoorfuncties en in ondergeschikte mate een horecafunctie.

De grens van het plangebied wordt globaal gevormd door de Amerikalaan, de Marco Pololaan, de Churchilllaan en de Beneluxlaan. Voor deelgebied 3 is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. Dit dient als gemeentelijk toetsingskader voor de vergunningverlening met betrekking tot de planontwikkeling van deelgebied 3. Binnen deelgebied 3 worden drie bouwblokken ontwikkeld. De drie bouwblokken liggen ingeklemd tussen het bestaande Rabobankgebouw en het politiebureau. Het bouwveld kent daardoor twee zijden. Aan de Churchilllaan presenteert bouwveld 3 zich aan de stedelijke as met een front van publieke functies in combinatie met woningbouw en een kantoor voor de woningbouwcorporatie Mitros. Vanuit het Stedenbouwkundig plan wordt aan deze zijde plaatselijk begeleidend hoogteaccenten toegestaan. Aan de andere zijde grenst het

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067893
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	27 oktober 2011
Jaargang en nummer	2011 – 124



deelgebied aan de Amerikalaan. Aan deze zijde wordt aangesloten op de bestaande wijk met woningbouw in twee tot vier lagen, 8 tot 14 meter hoog.

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Kanaleneiland deelgebied 3, heeft ter visie gelegen van 9 juni tot en met 20 juli 2011. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Hogere waarde

De procedure van het bestemmingsplan is gecoördineerd met een ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde ('ontheffing'). Burgemeester en wethouders overwegen hogere waarden vast te stellen voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder. De toelaatbare geluidsbelasting ("voorkeursgrenswaarde") wordt vanwege wegverkeerslawaaï overschreden. Tegelijkertijd met het bestemmingsplan heeft daarom het ontwerpbesluit Hogere Waarden ter inzage gelegen, waarop tevens de gelegenheid is geboden zienswijzen in te dienen. Hierop zijn geen zienswijzen ingekomen.

Wijzigingsbevoegdheid

Onlangs is bekend geworden dat Mitros waarschijnlijk moet afzien van de ontwikkeling van haar hoofdkantoor in kanaleneiland Centrum. Binnen het bestaande bouwvolume zou zij, in plaats van het voorziene kantoor in combinatie met woningen, in dat geval voornamelijk woningen willen ontwikkelen met in de plint maatschappelijke functies. Een dergelijke ontwikkeling is gezien de aard van het plangebied planologisch ook aanvaardbaar, mits het parkeren op eigen terrein kan worden opgelost en voor de woningen kan worden voorzien in een op akoestisch gebied aanvaardbaar woonmilieu. Voorgesteld wordt daarom in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, die de nieuwe plannen onder die voorwaarden mogelijk maakt.

Dit leidt er toe dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld.

De voorgestelde ambtelijke wijzigingen worden hieronder besproken.

Wijziging van de regels:

Artikel 14 regelde een reeds in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dit artikel wordt hernoemd en krijgt als titel:

Artikel 14 WRO-zone-wijzigingsgebied 1

Voor de nieuwe wijzigingsbevoegdheid wordt een nieuw artikel 15 toegevoegd luidende:

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067893
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	27 oktober 2011
Jaargang en nummer	2011 – 124



Artikel 15 WRO-zone-wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding "WRO-zone-wijzigingsgebied 2, wijzigen naar de bestemming "Gemengd" met in achtneming van de maatvoering op de plankaart en de volgende regels:

- a. de gronden zijn bestemd voor:
 - i. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat scholen en kinderdagverblijven alleen zijn toegestaan indien door middel van een luchtkwaliteitsrapport en een akoestisch onderzoek is aangetoond dat voorzien kan worden in qua lucht- en geluidmilieu aanvaardbaar verblijfsklimaat;
 - ii. kantoor tot een gezamenlijk oppervlak van maximaal 1500 m² bvo;
 - iii. bedrijven in de categorieën A t/m B2 zoals opgenomen in de bij dit plan behorende lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met dien verstande dat het maximum vloeroppervlak 500 m² bvo per bedrijfseenheid bedraagt;
 - iv. dienstverlening;
 - v. sport, uitsluitend in de vorm van een fitnesscentrum;
 - vi. horeca, als bedoeld in categorie B en D zoals opgenomen in de bij dit plan behorende lijst van Horeca-activiteiten (bijlage 2), tot een gezamenlijk vloeroppervlak maximaal 500 m² bvo;
 - vii. woon- werkwoningen;
 - viii. wonen, uitsluitend vanaf de derde bouwlaag;
 - ix. de bij de bovengenoemde functies behorende gebouwde parkeervoorzieningen; waarbij tevens geldt dat:
 1. het gezamenlijk oppervlak van de doeleinden genoemd onder i t/m vi niet meer dan 2500 m² bvo bedraagt;
 2. de doeleinden als genoemd onder i t/m vi uitsluitend zijn toegestaan op de 1e en de 2e bouwlaag;
 3. bij de doeleinden genoemd onder vii per woning maximaal 50% van het woonoppervlak gebruikt mag worden voor aan huis gebonden bedrijven, beroepen en ateliers;
 4. dat door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat voorzien kan worden in een qua geluidmilieu aanvaardbaar woonklimaat;
 5. er voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen;
 6. er voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in het beeldkwaliteits plan/IPVE deelgebied 3.

De opvolgende artikelen worden hernummerd.

Ten gevolge van deze wijziging wordt in artikel 1 begripsbepalingen toegevoegd:

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067893
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	27 oktober 2011
Jaargang en nummer	2011 – 124



1.12 atelier: werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

en wordt in de bijlagen van de regels de staat van Horeca-activiteiten opgenomen.

Wijziging van de verbeelding:

Op de vlakken op de verbeelding met de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Maatschappelijk-openbare dienstverlening" wordt aan de gebiedsaanduiding "WRO-zone-wijzigingsgebied" een 1 toegevoegd.

Op het vlak op de verbeelding met de bestemming Gemengd 2 wordt een gebiedsaanduiding "WRO-zone-wijzigingsgebied 2" toegevoegd.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan is nodig om de nieuwe ontwikkelingen in deelgebied 3 van het centrum van Kanaleneiland mogelijk te maken.*

Binnen het plangebied geldt thans het bestemmingsplan "Kanaleneiland 1976" (vastgesteld op 6 april 1978, GS 25-04-1979, KB 23-4-1980). Dit bestemmingsplan omvat een groot gedeelte van de wijken Kanaleneiland en Transwijk plus de gehele planlocatie Centrum Kanaleneiland deelgebied 3. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor onder meer 'Openbare en bijzondere Gebouwen en bijbehorende terreinen' (BB en BB2), 'Bebouwing met kantoren' (K) en wegen inclusief bermen, voet- en fietspaden en parkeren. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. De in het vigerende bestemmingsplan toegekende bestemmingen en bouwhoogten zijn niet toereikend om de gewenste ontwikkeling in het betreffende deelgebied 3 mogelijk te maken. Het thans ter vaststelling liggende bestemmingsplan voorziet wel in een dergelijk ontwikkelingskader.

1.2 *Binnen de periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen binnengekomen.*

Het bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, deelgebied 3 heeft ter visie gelegen van 9 juni tot en met 20 juli 2011. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Wel is een ambtelijke aanpassing noodzakelijk om een eventueel gewijzigd programma als gevolg van het niet doorgaan van de geplande kantoorontwikkeling planologisch juridisch te kunnen faciliteren. Het plan wordt daarom gewijzigd vastgesteld.

1.3 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

Wet en jurisprudentie eisen dat een bestemmingsplan sprake moet zijn van

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067893
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	27 oktober 2011
Jaargang en nummer	2011 – 124



zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening'. De zorgvuldig op elkaar afgestemde plantoelichting, planvoorschriften en plankaarten geven hier blijk van.

1.4 De voorgestelde wijzigingen betreffen aanpassingen op het bestemmingsplan naar aanleiding van nieuwe informatie van initiatiefnemer Mitros.

Initiatiefnemer Mitros is na ons eerdere besluit over dit bestemmingsplan met een planwijziging gekomen. In plaats van het Mitros-hoofdkantoor wil de corporatie woningen en enkele voorzieningen realiseren. In het bestemmingsplan is hier nu een wijzigingsbevoegdheid voor ons college opgenomen.

1.5 Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

Voor de herstructurering van het centrumgebied Kanaleneiland hebben de vier partijen (gemeente Utrecht, woningbouwcorporaties Mitros en Portaal en ontwikkelaar Proper-Stok) een gemeenschappelijke grondexploitatiemaatschappij (GEM Kanaleneiland) opgericht. Deze GEM is verantwoordelijk voor het verwerven en uitgeven van de gronden, het woon- en bouwrijp maken van de gronden. Voor de herstructurering is een sluitende grondexploitatie opgesteld. Ook in 2010 is deze grondexploitatie opgesteld, met als resultaat en sluitende grondexploitatie. Hiermee is de ontwikkeling economisch haalbaar. Op april 2010 is een risicoanalyse planschade met betrekking tot de voorgenomen grootschalige vernieuwing van Kanaleneiland Centrum uitgevoerd door SAB Eindhoven B.V. in opdracht van de Grond Exploitatie Maatschappij (GEM). Op basis van de risicoanalyse kan geconcludeerd worden dat indien de nieuwe functies worden gezien vanuit de belangen van de huidige gebruikers/eigenaars sprake is van een planologische verslechtering. De nuance die daar aangebracht dient te worden is dat een deel van deze objecten in eigendom is van één van de ontwikkelende participanten. Aangezien deze partijen onderdeel uitmaken van de GEM gaat SAB Eindhoven er vanuit dat deze actoren geen planschade claimen. Deze partijen zijn dienovereenkomstig niet meegenomen in de taxatie. De objecten die op basis van de risicoanalyse planschade in beginsel in aanmerking lijken te komen voor planschade zijn in particulier eigendom. Dit komt voort uit het feit dat een planologische verslechtering plaatsvindt met betrekking tot de aspecten; dag- en zonlichttoetreding, uitzicht, privacy en verkeerssituatie. Ten behoeve van de planologische mutatie wordt op basis van de risicoanalyse planschade in het kader van de grond exploitatie een mogelijke planschadepost opgenomen.

2.1 De invulling van de contouren van het bestemmingsplan is gebaseerd op het

toelichting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.067893
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	27 oktober 2011
Jaargang en nummer	2011 – 124

stedenbouwkundig plan

Voor deelgebied 3 is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. Dit dient als gemeentelijk toetsingskader voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit voor de vergunningverlening met betrekking tot de planontwikkeling van deelgebied 3.

Uitvoering

De commissiebehandeling is op verzoek van wethouder Bosch opgeschoven naar de commissie Stad & Ruimte van oktober. Na vaststelling door de raad zal het vaststellingsbesluit met het bestemmingsplan binnen 2 weken worden gepubliceerd op de gebruikelijke wijze. Naar verwachting kan nog in 2011 worden gestart met de bouw van het eerste deel van het betreffende plangebied.

Beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak is uitsluitend mogelijk door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij verschoonbaar niet in de gelegenheid waren een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Tegen de wijzigingen die bij vaststelling in het plan zijn opgenomen staat beroep open voor een ieder.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- Bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland deelgebied 3, incl. de daar bij behorende plantoelichting, regels en verbeelding

Eerdere besluitvorming

B&W 16 augustus 2011: vaststelling bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland deelgebied 3

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
 Sector Ontwikkeling
 Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.067893

Vergadering Raad

Vergaderdatum 27 oktober 2011

Jaargang en nummer 2011 – 124



Vaststelling bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, deelgebied 3

Besluit

- 1 het bestemmingsplan Centrum Kanaleneiland, deelgebied 3 zoals vervat in de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand BPCENKANDEELGEB3-0401 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) en waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in bestand BP6000_GBKN_16112009.dgn, conform de in dit advies voorgestelde wijzigingen, gewijzigd vast te stellen en
- 2 het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 3 als toetsingskader voor de bouwplannen vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier,

De burgemeester,

