



Gemeente Utrecht

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	13.051060
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	6 maart 2014
Jaargang en nummer	2014-18

Bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord

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

- 1 In te stemmen met het afwijken van het SPVE Briljantlaan 5, om de realisatie van een geluidmaatregel mogelijk te maken;
- 2 Te verklaren dat het vaststellingsrapport waarin de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord integraal deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit;
- 3 Het bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.dgn gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het vaststellingsrapport;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.R. Schurink

Mr. J.H.C. van Zanten

Conclusie commissie

Wethouder Isabella gaat, naar aanleiding van agendapunt 19, Bestemmingsplan De Trip, Tolsteeg Rotsoord, opnieuw in gesprek met de eigenaar van LE:EN en informeert de raad hierover.

Terug in de raad:

De fracties van SP en SLU zullen niet instemmen met het plan omdat zij van mening zijn, dat niet gehouden wordt aan eerder gemaakte afspraken. De andere fracties wachten de aanpassing van het bestemmingsplan door het college af en plegen voor het innemen van een standpunt nader fractieberaad.

Status: B



Gemeente Utrecht

Bijlages

Voorstel: Voorstel_9.pdf

Bijlage: Context.pdf

Bijlage:

B6+Raadsbrief+BW+25+februari+2014+aanpassingen+stukken+BP+de+Trip+Tolsteeg+Rotsoord.pdf

Bijlage: B6a+Vaststellingsrapport+De+Trip+-+februari+2014.pdf

Bijlage: B6b+Het+bestemmingsplan+De+Trip+Tolsteeg+in+pdf.pdf

Bijlage: B6c+Het+bestemmingsplan+(verbeelding)+De+Trip+Tolsteeg+in+pdf.pdf

Eerdere besluitvorming

Uitvoering



Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	13.051060
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	6 maart 2014
Jaargang en nummer	2014-18

Bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord

Besluit

- 1 In te stemmen met het afwijken van het SPVE Briljantlaan 5, om de realisatie van een geluidmaatregel mogelijk te maken;
- 2 Te verklaren dat het vaststellingsrapport waarin de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord integraal deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit;
- 3 Het bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.dgn gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het vaststellingsrapport;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 6 maart 2014,

De griffier,

Drs. A.A.H. Smits

De burgemeester,

Mr. J.H.C. van Zanen

Context

Aanleiding en doel:

In 2010 heeft Jebber (dochteronderneming van SSH) de locatie 'De Boo' aan Briljantlaan 5 verworven en heeft als initiatiefnemer een plan aan de gemeente voorgelegd om op deze locatie starterswoningen in combinatie met creatieve bedrijvigheid te realiseren. De gemeenteraad heeft voor deze ontwikkeling in 2012 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld. Het SPvE is vertaald in een bestemmingsplan. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is om de geplande realisatie van circa 250 starterswoningen in combinatie met circa 1.700 m² verkoop vloeroppervlak (vvo) aan commerciële voorzieningen en (creatieve) bedrijvigheid planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Ligging

Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum van Utrecht binnen het zogenoemde gebied Rotsoord, het meest noordelijke deel van de wijk Hoograven. De locatie kenmerkt zich door de ligging langs de Vaartsche Rijn en door enkele karakteristieke gebouwen en functies in de directe omgeving, zoals de Pastoefabriek, de watertoren, Tivoli De Helling en de kinderboerderij.

Beslispunt

- 1 In te stemmen met het afwijken van het SPvE Briljantlaan 5, om de realisatie van een geluidmaatregel mogelijk te maken;

Argumenten

- 1.1 De realisatie van een expeditiehof zorgt voor een betere geluidkwaliteit in de omgeving.
Voor de realisatie van dit bouwplan zijn geluidmaatregelen nodig. Het gaat zowel om maatregelen aan de bronnen van geluidsemmissie als aan de woningen zelf. Zo zullen er maatregelen voor de expeditie van het poppodium (Tivoli) worden genomen om de geluidsoverlast te beperken. De gemeente is eigenaar van het gebouw van Tivoli en zal medewerking verlenen aan de noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw. De oplossing voor de geluidproblematiek rond het laden en lossen bij Tivoli is de realisatie van een laad- en loshof. SSH is eigenaar van de grond naast Tivoli. SSH is bereid de grond te leveren om een laad- en loshof te kunnen realiseren. De gemeente draagt zorg voor de realisatie voordat de eerste woning wordt opgeleverd. Het SPvE voorziet niet in de mogelijkheid om een laad- en losdock te realiseren. Het bestemmingsplan wijkt op dit punt af van het SPvE. De omvang van het laad- en losdock is weergegeven via een aanduiding op de verbeelding. De commissie stad en ruimte is hierover geïnformeerd voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Beslispunt

- 2 Te verklaren dat het vaststellingsrapport waarin de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord integraal deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit;

Argumenten

- 2.1 In het vaststellingsrapport is gemotiveerd ingegaan op de ingediende zienswijzen.
In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en is gemotiveerd of het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd moet worden. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 14 is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de reflectie op de woningen aan de overzijde van de Briljantlaan. Dit onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan in bijlage 15 en paragraaf 5.3 Geluidhinder is gewijzigd. Geconcludeerd wordt dat de geplande nieuwbouw nagenoeg geen en zelfs een kleine positieve invloed heeft op de totale geluidbelasting op de beschouwde woningen.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 16 is de luchtparagraaf aangepast. Abusievelijk is in de toelichting van het bestemmingsplan een verouderde tekst opgenomen aangaande de luchtkwaliteit. Deze tekst is gebaseerd op een eerdere onderzoeksrapportage van TAUW d.d. januari 2012, terwijl een nieuwere rapportage van TAUW als uitgangspunt voor de ontwerpbestemmingsplan heeft gediend. Dit is hersteld in het bestemmingsplan in paragraaf 5.7 Luchtkwaliteit.

- 2.2 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen betreffen verbeteringen van het bestemmingsplan. Ambtshalve zijn er een aantal zaken gewijzigd in het plan. De belangrijkste wijzigingen betreffen een actualisatie van het parkeerbeleid en een aanpassing als gevolg van het nieuwe verkeersmodel. De uitgangspunten van de Nota stallen parkeren zijn vertaald in de planregels en de toelichting van het bestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in de planregels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen binnen die bestemming wordt gerealiseerd of in stand gehouden. De effecten van de wijziging van het verkeersmodel VRU 3.1 zijn onderzocht op het onderdeel geluidhinder en luchtkwaliteit. In bijlage 16 is een memo toegevoegd met de effecten voor het onderdeel geluid. Daarnaast zijn paragrafen 5.3.1 Wegverkeerslawaaï en 5.7 Luchtkwaliteit aangepast. Voor een volledig overzicht verwijzen wij naar hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 3 Het bestemmingsplan de Trip, Tolsteeg Rotsoord dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDETRIPTOLSTEEG.0401.dgn gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het vaststellingsrapport;

Argumenten

- 3.1 Het plan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk. Het bestemmingsplan geeft een integrale afweging voor de realisatie van circa 250 starterswoningen in combinatie met circa 1.700 m² verkoop vloeroppervlak (vvo) aan commerciële voorzieningen en (creatieve) bedrijvigheid. Er wordt al enkele jaren gewerkt aan de ontwikkeling van deze locatie. Dit plan biedt een kader voor het verlenen van de omgevingsvergunningen.

Beslispunt

- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- 4.1 Het plan is economisch uitvoerbaar. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en Jebber bv, waardoor gemeentelijke kosten worden verhaald. Hierdoor is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Ten aanzien van de aansprakelijkheid van mogelijke planschade is in de genoemde overeenkomst vrijwaring voor de gemeente opgenomen. Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer.

